



ПРИЛОЖЕНИЕ
к решению Зелёновского сельского
Совета народных депутатов
Сосновского района
Тамбовской области
от 30.12.2016 № 149
(с изменениями от 22.11.2017 № 194)

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
ЗЕЛЁНОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
СОСНОВСКОГО РАЙОНА
ТАМБОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ И Внесения изменений в указанные правила**

РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

с. Зелёное 2016

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

ОГЛАВЛЕНИЕ

ВВЕДЕНИЕ.....	5 – 6
РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА.....	7
ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	7
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки.....	7
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки	7 – 9
Статья 3. Субъекты и объекты градостроительных отношений	9
Статья 4. Область применения Правил землепользования и застройки	9 – 10
Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки	10
Статья 6. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к ранее возникшим правам	10 – 12
Статья 7. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территории	12
ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	12
Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки.....	12 - 14
Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Зелёновский сельсовет Сосновского района Тамбовской области	14
Статья 10. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Зелёновский сельсовет Сосновского района Тамбовской области.....	15
Статья 11. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности	15 - 16
Статья 12. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности	16 – 19
Статья 13. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности	19 – 20
Статья 14. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд.....	20 - 21
Статья 15. Договоры о развитии и освоении территории	21
Статья 16. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль	21 – 22
ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	22
Статья 17. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства	22 – 24
Статья 18. Разрешённое использование земельных участков и объектов, не являющихся объектами капитального строительства	24 – 25
Статья 19. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента	25 – 26
Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	26 – 27

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Статья 21. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	27 – 28
Статья 22. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	28 – 29
Статья 23. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	29 – 31
Статья 24. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	31
ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	31
Статья 25. Общие положения о планировке территории	32 – 33
Статья 25.1. Общие требования к документации по планировке территории	33
Статья 25.2. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории	33 – 34
Статья 26. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории	35 – 36
Статья 27. Градостроительные планы земельных участков	36 – 39
Статья 28. Порядок подготовки документации по планировке территории	39 – 42
ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	42
Статья 29. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки или проекту внесения в них изменений	42 – 44
Статья 30. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	44 – 45
Статья 31. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	45 - 46
ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	46
Статья 32. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки	46 – 49
Статья 33. Ответственность за нарушение Правил землепользования и застройки	49
ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	49
Статья 34. Основания для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности	50
Статья 35. Установление публичных сервитутов	50 – 51
Статья 36. Основания прекращения сервитутов	51
Статья 37. Условия, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона ...	51 - 53
Статья 38. Территории общего пользования. Земельные участки в границах территорий общего пользования	53 – 54
Статья 39. Контроль за использованием объектов недвижимости	54
РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	55
ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ	55

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Статья 40. Состав и содержание карты градостроительного зонирования	55 – 56
Статья 41. Порядок ведения карты градостроительного зонирования	56
Статья 42. Виды территориальных зон, определённых на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территорий	56 - 57
РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	58
ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЁТОМ ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ (ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛИВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)	58
Статья 43. Требования градостроительных регламентов	58 – 59
Статья 44. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	59 – 60
Статья 45. Градостроительные регламенты. Жилые зоны	61
Статья 45.1. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами	61 - 64
Статья 46. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны	65
Статья 46.1. ОД-1. Зона административно-делового назначения	65 – 68
Статья 46.2. ОД-2. Зона социально-бытового назначения	68 - 71
Статья 46.3. ОД-3. Зона торгового назначения	71 – 72
Статья 46.4. ОД - 4. Зона учебно-образовательного назначения	73 – 75
Статья 46.5. ОД - 5. Зона культурно-досугового назначения	75 – 76
Статья 46.6. ОД - 6. Зона здравоохранения	76 – 78
Статья 46.7. ОД – Р. Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки	78 – 79
Статья 47. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры	79
Статья 47.1. ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры	79 – 81
Статья 47.2. ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры	82 - 83
Статья 48. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования	83
Статья 48.1. СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий	83 – 84
Статья 48.2. СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения	84 – 85
Статья 48.3. СХ- Р. Зона развития объектов сельскохозяйственного назначения	85
Статья 49. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны	86
Статья 49.1. Р. Зона рекреационного назначения	86 – 88
Статья 49.2. Р-Р. Зона развития рекреационного назначения	88
Статья 50. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения	88
Статья 50.1. СН-1 Зона кладбищ	88 – 89
Статья 50.2. СН-2. Зона размещения отходов потребления	89 – 90
Статья 50.3. СН- Р. Зона развития территории специального назначения	90
Статья 51. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.....	91 – 93
Статья 52. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям	93 – 99
Статья 53. Зоны влияния природно-техногенных факторов	99 – 100
Статья 54. Особенности размещения линейных и точечных объектов инженерной инфраструктуры	100 - 104

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки муниципального образования Зелёновский сельсовет Сосновского района Тамбовской области (далее – Правила землепользования и застройки) являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Тамбовской области и муниципального образования.

Правила подготовлены применительно ко всей территории поселения и действительны на всей территории поселения.

Правила включают в себя:

- 1) порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) карту зон с особыми условиями использования территорий;
- 4) градостроительные регламенты.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории муниципального образования - разделения его на территориальные зоны с установлением для каждой из них градостроительных регламентов.

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

- 1) виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.
- 4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.

Градостроительные регламенты Правил обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

Основные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

Подготовка Правил осуществлялась с учётом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

При подготовке Правил в части установления границ территориальных зон и градостроительных регламентов обеспечена возможность размещения на территории поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения (за исключением линейных объектов).

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

**РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ
В УКАЗАННЫЕ ПРАВИЛА**

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в значениях, определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

1. Правила землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании Зелёновский сельсовет Сосновского района Тамбовской области (далее – Зелёновский сельсовет)

✓ 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;

✓ обеспечения открытой информации о Правилах землепользования и застройки и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

✓ подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

✓ развития застроенных территорий;

✓ контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, а также непосредственно завершённых строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

1) создание условий для устойчивого развития территории Зелёновского сельсовета, сохранения окружающей среды;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

2) создание условий для планировки территории Зелёновского сельсовета;

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

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

3. Правила применяются в качестве правового основания для решения различных вопросов и действий в сфере градостроительных отношений на территории Зелёновского сельсовета:

1) предоставление разрешения на строительство, строительное изменение объекта недвижимости и его эксплуатацию;

2) предоставление прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

3) разработка и согласование проектной документации на объект капитального строительства, реконструкции, капитального ремонта, реставрации и благоустройства земельного участка;

4) подготовка оснований и условий для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд, а также для установления сервитутов;

5) контроль над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

6) иных вопросов и действий, связанных с реализацией прав и обязанностей физических и юридических лиц, а также полномочий органов местного самоуправления в сфере землепользования и застройки.

4. Правила применяются наряду с:

1) техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надёжности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей среды;

2) иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тамбовской области, Зелёновского сельсовета по вопросам регулирования землепользования и застройки.

5. Правила включают в себя:

- РАЗДЕЛ I. Порядок применения Правил землепользования и застройки

и внесения изменений в указанные Правила;

- РАЗДЕЛ II. Карта градостроительного зонирования;

- РАЗДЕЛ III. Градостроительные регламенты.

6. РАЗДЕЛ I включает в себя положения:

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления муниципального образования;
- об изменении видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления муниципального образования;
- о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;
- о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

7. РАЗДЕЛ II содержит две карты:

- 1) карта градостроительного зонирования (приложение №1), на которой установлены границы территориальных зон;
- 2) карта зон с особыми условиями использования территорий (приложение №2), на которой отображены границы зон с особыми условиями использования территорий.

8. РАЗДЕЛ III содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства и реконструкции объектов капитального строительства, ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 3. Субъекты и объекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в муниципальном образовании является его территория в границах, установленных Законом Тамбовской области от 17.09.2004 №232-З «Об установлении границ и определении места нахождения представительных органов муниципальных образований в Тамбовской области», а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования являются:

- 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления, и их должностные лица;
- 2) физические и юридические лица.

Статья 4. Область применения Правил землепользования и застройки

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

1. Правила землепользования и застройки распространяются на всю территорию муниципального образования Зелёновский сельсовет Сосновского района Тамбовской области.

2. Настоящие Правила землепользования и застройки обязательны для исполнения физическими и юридическими лицами, органами государственной власти и местного самоуправления, и их должностными лицами.

Статья 5. Открытость и доступность информации о порядке землепользования и застройки

1. Настоящие Правила землепользования и застройки, в том числе вносимые в них изменения, являются открытыми и общедоступными для всех физических и юридических лиц, должностных лиц органов власти, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

2. Администрация Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области обеспечивает возможность ознакомления с Правилами землепользования и застройки путём их опубликования в средствах массовой информации и обеспечивает к ним доступ на официальном сайте администрации Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области с учётом законодательства Российской Федерации о государственной тайне в объёме и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

3. Правила землепользования и застройки, в соответствии со ст.57 Градостроительного кодекса Российской Федерации, направляются администрацией Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в администрацию Сосновского района Тамбовской области для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

4. К Правилам землепользования и застройки, в соответствии со ст.57.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации, администрацией Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области обеспечивается доступ в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).

Статья 6. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к ранее возникшим правам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, виды разрешённого использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путём приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путём уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции. Изменение видов разрешённого использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путём приведения их в соответствие с видами разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

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

4. Несоответствующий вид разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства не может быть заменён на иной несоответствующий вид разрешённого использования земельного участка и объекта капитального строительства.

5. Действие Правил землепользования и застройки не распространяется на градостроительные планы земельных участков, выданные до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки.

Правообладатели земельных участков имеют право осуществить любое строительство в соответствии с видами разрешённого использования и предельными параметрами разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, содержащимися в таком градостроительном плане земельного участка.

6. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

7. В случае, если перечень видов разрешённого использования и (или) наименование отдельного вида разрешённого использования, содержащиеся в Правилах землепользования и застройки, не соответствуют перечню видов разрешённого использования и (или) наименованию отдельного вида разрешённого использования, указанных в каком-либо правоустанавливающем или правоудостоверяющем документе, выданном в

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

установленном порядке физическому и юридическому лицу до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки (свидетельство о государственной регистрации прав на объект недвижимости, градостроительный план земельного участка, договор купли-продажи или аренды объекта недвижимости и т.п.), такой вид разрешённого использования признается действительным вне зависимости от его соответствия настоящим Правилам землепользования и застройки.

Обязательного переоформления указанных выше правовых документов не требуется.

8. Изменение перечня видов разрешённого использования и (или) формулировки отдельного вида разрешённого использования производится в добровольном порядке путём внесения изменения в соответствующий документ или путём выдачи нового документа.

Статья 7. Действие Правил землепользования и застройки по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территории

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана муниципального образования Зелёновский сельсовет Сосновского района Тамбовской области, утверждённого решением Зелёновского сельского Совета народных депутатов Сосновского района Тамбовской области от 27.03.2014 №36 (далее - генеральный план Зелёновского сельсовета) с учётом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

2. В случае внесения в установленном порядке изменений в документы территориального планирования, соответствующие изменения вносятся в Правила землепользования и застройки.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе генерального плана муниципального образования, настоящих Правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

4. Со дня вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки не реализованная документация по планировке территории приводится в соответствие с настоящими Правилами землепользования и застройки.

ГЛАВА 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки

Органами местного самоуправления, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки являются:

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

1) представительный орган местного самоуправления, принимающий решение об утверждении Правил землепользования и застройки, о внесении в них изменений;

2) администрация Зелёновского сельсовета - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения;

3) администрация Сосновского муниципального района – исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения в случае передачи полномочий Зелёновского сельского поселения в сфере градостроительной деятельности.

К полномочиям представительного органа местного самоуправления (далее также – Представительный орган) в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение и внесение изменений в Правила землепользования и застройки;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

К полномочиям администрации сельсовета, либо администрации муниципального района, в случае передачи соответствующих полномочий (далее также - Администрация) в области регулирования землепользования и застройки относятся:

1) принятие решений о подготовке проекта Правил и обеспечение опубликования такого решения в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии);

2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по землепользованию и застройке;

3) принятие решения о направлении проекта Правил в Представительный орган на утверждение;

4) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила;

5) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

6) утверждение документации по планировке территорий;

7) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства или земельного участка;

8) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- 9) принятие решений о развитии застроенных территорий;
- 10) принятие решений об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 11) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;
- 12) принятие решений об установлении публичных сервитутов;
- 13) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения;
- 14) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению представительного органа местного самоуправления.

Статья 9. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Зелёновский сельсовет Сосновского района Тамбовской области

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Зелёновский сельсовет Сосновского района Тамбовской области (далее - Комиссия) создаётся в соответствии с требованиями ст.31 Градостроительного кодекса Российской Федерации и осуществляет свою деятельность в соответствии с Конституцией Российской Федерации, действующим законодательством Российской Федерации

и Тамбовской области, нормативными правовыми актами муниципального образования, Положением о Комиссии.

2. Состав Комиссии определяется Положением о Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

3. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний.

4. Необходимость и периодичность проведения заседаний Комиссии определяются председателем Комиссии и обуславливаются сроками проведения работ по подготовке проекта Правил землепользования и застройки, процедурой их согласования и внесения в них изменений.

5. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов присутствующих на заседании путём открытого голосования. Принятым считается решение, за которое проголосовало более половины присутствующих членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя является решающим.

6. Решения, принимаемые на заседании Комиссии, оформляются протоколом, которое подписывает председатель Комиссии, в его отсутствии - заместитель председателя Комиссии.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Статья 10. Полномочия комиссии по подготовке проекта Правил землепользования и застройки муниципального образования Зелёновский сельсовет Сосновского района Тамбовской области

1. Подготовка рекомендаций главе Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области по вопросам подготовки проекта Правил землепользования и застройки, проекта внесения в них изменений, предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Рассмотрение предложений граждан и юридических лиц в связи с подготовкой проекта Правил землепользования и застройки, проекта внесения в них изменений, предоставлением разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, отклонением от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Организация и проведение публичных слушаний по рассмотрению проекта Правил землепользования и застройки, проекта внесения в них изменений, вопросов предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Подготовка протоколов публичных слушаний, заключений о результатах публичных слушаний.

5. После завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки Комиссия с учётом результатов таких слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области.

Статья 11. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с одним из следующих документов:

1) проект межевания территории, утверждённый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

2) утверждённая схема расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

2. Образование земельных участков из земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в соответствии с утверждённой схемой расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории при отсутствии утверждённого проекта межевания территории с учётом положений, предусмотренных частью 3 настоящей статьи.

3. Исключительно в соответствии с утверждённым проектом межевания территории осуществляется образование земельных участков:

1) из земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории;

2) из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства либо для ведения дачного хозяйства иным юридическим лицам;

3) в границах территории, в отношении которой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности заключен договор о её развитии;

4) в границах элемента планировочной структуры, застроенного многоквартирными домами;

5) для размещения линейных объектов федерального, регионального или местного значения.

4. Не допускается образование земельного участка, границы которого пересекают границы территориальных зон, за исключением земельного участка, образуемого для проведения работ по геологическому изучению недр, разработки месторождений полезных ископаемых, размещения линейных объектов, гидротехнических сооружений, а также водохранилищ, иных искусственных водных объектов.

Статья 12. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности

1. Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, осуществляется:

1) в собственность, в аренду, в постоянное (бессрочное) пользование или в безвозмездное пользование;

2) на торгах или без проведения торгов;

3) за плату или бесплатно;

4) без предварительного согласования или с предварительным согласованием предоставления земельного участка.

Порядок предоставления земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, установлен земельным законодательством.

2. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются на основании:

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

1) решения органа государственной власти или органа местного самоуправления в случае предоставления земельного участка в собственность бесплатно или в постоянное (бессрочное) пользование;

2) договора купли-продажи в случае предоставления земельного участка в собственность за плату;

3) договора аренды в случае предоставления земельного участка в аренду;

4) договора безвозмездного пользования в случае предоставления земельного участка в безвозмездное пользование.

3. Продажа находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков, в соответствии с основным видом разрешённого использования которых предусмотрено строительство зданий, сооружений, не допускается, за исключением случаев, указанных в части 4 настоящей статьи, а также случаев проведения аукционов по продаже таких земельных участков в соответствии со ст.39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

4. Без проведения торгов осуществляется продажа:

1) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного в аренду для комплексного освоения территории (за исключением земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного юридическому лицу, заключившему договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, в аренду для комплексного освоения территории в целях строительства такого жилья), лицу, с которым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации заключен договор о комплексном освоении территории, если иное не предусмотрено подпунктами 2 и 4 настоящей части;

2) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства (за исключением земельных участков, отнесенных к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации или, если это предусмотрено решением общего собрания членов этой некоммерческой организации, этой некоммерческой организации;

3) земельных участков, образованных из земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства (за исключением земельных участков, отнесённых к имуществу общего пользования), членам этой некоммерческой организации;

4) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

гражданами, для комплексного освоения территории в целях индивидуального жилищного строительства и относящегося к имуществу общего пользования, этой некоммерческой организации;

5) земельных участков, образованных в результате раздела земельного участка, предоставленного юридическому лицу для ведения дачного хозяйства и относящегося к имуществу общего пользования, указанному юридическому лицу;

6) земельных участков, на которых расположены здания, сооружения, собственникам таких зданий, сооружений либо помещений в них в случаях, предусмотренных частью 5 настоящей статьи;

7) земельных участков, находящихся в постоянном (бессрочном) пользовании юридических лиц, указанным юридическим лицам, за исключением лиц, указанных в части 6 настоящей статьи;

8) земельных участков крестьянскому (фермерскому) хозяйству или сельскохозяйственной организации в случаях, установленных Федеральным законом от 24.07.2002 №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;

9) земельных участков, предназначенных для ведения сельскохозяйственного производства и переданных в аренду гражданину или юридическому лицу, этому гражданину или этому юридическому лицу по истечении трёх лет с момента заключения договора аренды с этим гражданином или этим юридическим лицом либо передачи прав и обязанностей по договору аренды земельного участка этому гражданину или этому юридическому лицу при условии надлежащего использования такого земельного участка в случае, если этим гражданином или этим юридическим лицом заявление о заключении договора купли-продажи такого земельного участка без проведения торгов подано до дня истечения срока указанного договора аренды земельного участка;

10) земельных участков гражданам для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населённого пункта, садоводства, дачного хозяйства, гражданам или крестьянским (фермерским) хозяйствам для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством его деятельности в соответствии со ст.39.18 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Если иное не установлено федеральным законодательством, исключительное право на приобретение земельных участков в собственность или в аренду имеют граждане, юридические лица, являющиеся собственниками зданий, сооружений, расположенных на таких земельных участках.

6. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в постоянное (бессрочное) пользование исключительно:

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- 1) органам государственной власти и органам местного самоуправления;
- 2) государственным и муниципальным учреждениям (бюджетным, казённым, автономным);
- 3) казённым предприятиям;
- 4) центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий.

7. Использование земель или земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам, может осуществляться без предоставления земельных участков и установления сервитута в следующих случаях:

- 1) проведение инженерных изысканий;
- 2) капитальный или текущий ремонт линейного объекта;
- 3) строительство временных или вспомогательных сооружений (включая ограждения, бытовки, навесы), складирование строительных и иных материалов, техники для обеспечения строительства, реконструкции линейных объектов федерального, регионального или местного значения;
- 4) осуществление геологического изучения недр;
- 5) размещение нестационарных торговых объектов, рекламных конструкций, а также иных объектов, виды которых устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Статья 13. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности

1. Обмен земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, допускается при обмене:

- 1) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности и изымаемый для муниципальных нужд;
- 2) земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен в соответствии с утверждённым проектом планировки территории и проектом межевания территории для размещения объекта социальной инфраструктуры и (или) социального обслуживания (если размещение объекта социальной инфраструктуры и (или) социального обслуживания необходимо для соблюдения региональных (областных) и (или) местных нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

2. Порядок и условия заключения договора мены земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, находящийся в частной собственности, устанавливаются гражданским и земельным законодательством.

Статья 14. Изъятие земельных участков и резервирование земель для муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;
2) строительством, реконструкцией следующих объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

- объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения местного значения;

- автомобильные дороги местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

2. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд в целях строительства, реконструкции объектов местного значения допускается, если указанные объекты предусмотрены генеральным планом муниципального образования и утверждёнными проектами планировки территории.

3. Принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд в целях, не предусмотренных частью 2 настоящей статьи, должно быть обосновано:

1) международным договором Российской Федерации (в случае изъятия земельных участков для выполнения международного договора);

2) лицензией на пользование недрами (в случае изъятия земельных участков для проведения работ, связанных с использованием недрами, в том числе осуществляемых за счёт средств недропользователя);

3) решением о признании многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции (в случае изъятия земельного участка в связи с признанием расположенного на таком земельном участке многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции).

4. Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд для строительства, реконструкции объектов местного значения может быть принято не позднее чем в течение трёх лет со дня утверждения проекта планировки территории, предусматривающего размещение таких объектов.

5. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, а земель,

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, и (или) социального обслуживания, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

6. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов местного значения на срок до двадцати лет.

7. Порядок изъятия земельных участков и резервирования земель для муниципальных нужд определяется земельным законодательством и Правительством Российской Федерации.

Статья 15. Договоры о развитии и освоении территории

Договор о развитии застроенной территории, договор о комплексном освоении территории, договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, договор об освоении территории в целях строительства и эксплуатации наёмного дома социального использования, договор об освоении территории в целях строительства

и эксплуатации наёмного дома коммерческого использования заключаются в соответствии с градостроительным, гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 16. Государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль, общественный земельный контроль

1. На территории Зелёновского сельсовета осуществляется государственный земельный надзор, муниципальный земельный контроль и общественный земельный контроль за использованием земель.

2. Предметом проверок при осуществлении государственного земельного надзора является соблюдение в отношении объектов земельных отношений органами государственной власти, органами местного самоуправления, юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями, гражданами требований земельного законодательства, за нарушение которых законодательством Российской Федерации предусмотрена ответственность.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

3. Муниципальный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, а также принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления с учётом земельного законодательства Российской Федерации.

4. Общественный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ГЛАВА 3. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЁННОГО
ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ
КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ
И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ**

Статья 17. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах Зелёновского сельсовета, разрешённым считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительному регламенту территориальной зоны;
- 2) ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемым в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Градостроительный регламент в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования.

3. Виды разрешённого использования земельных участков, содержащиеся в градостроительных регламентах настоящих Правил землепользования и застройки, установлены в соответствии с классификатором видов разрешённого использования земельных участков, утверждённым приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 №540 (далее - Классификатор).

4. Каждый вид разрешённого использования земельного участка имеет следующую структуру:

- 1) код (числовое обозначение) вида разрешённого использования земельного участка;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

2) наименование вида разрешённого использования земельного участка (текстовое).

Текстовое наименование вида разрешённого использования земельного участка и его код (числовое обозначение) являются равнозначными.

5. Применительно к каждой территориальной зоне Правил землепользования и застройки установлены только те виды разрешённого использования из Классификатора, которые допустимы в данной территориальной зоне.

6. Содержание видов разрешённого использования допускает без отдельного указания в градостроительном регламенте размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), информационных и геодезических знаков, если законодательством не установлено иное.

7. Вспомогательные виды разрешённого использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

При отсутствии на земельном участке основного или условно разрешённого вида использования вспомогательный вид разрешённого использования самостоятельным не является и считается не разрешённым, если иное специально не оговаривается настоящими Правилами землепользования и застройки.

8. Для каждой территориальной зоны устанавливаются несколько видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. Основные и вспомогательные виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, с учётом соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, региональных (областных) и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, публичных сервитутов, предельных параметров разрешённого строительства и реконструкции, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий и другими требованиями, установленными в соответствии действующим законодательством.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

10. Применение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования объектов капитального строительства осуществляется:

1) если параметры вспомогательных видов использования объектов капитального строительства определены в соответствии с проектом планировки территории и указаны в градостроительном плане земельного участка;

2) если применение вспомогательного вида разрешённого использования объекта капитального строительства планируется исключительно в целях обеспечения функционирования, эксплуатации, инженерного обеспечения, обслуживания расположенных на этом земельном участке объектов капитального строительства основных и (или) условно разрешённых видов использования.

11. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст.30 настоящих Правил землепользования и застройки.

12. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном ст.31 настоящих Правил землепользования и застройки.

13. Решения об изменении одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.

Статья 18. Разрешённое использование земельных участков и объектов, не являющихся объектами капитального строительства

1. Объекты, не являющиеся объектами капитального строительства (далее - некапитальные объекты) могут быть основными разрешёнными видами использования земельных участков для любой территориальной зоны при условии соответствия их размещения требованиям нормативных документов, технических регламентов и решений органов местного самоуправления, регулируемыми порядок размещения таких объектов, за исключением случаев, предусмотренных частью 2 настоящей статьи.

2. Нестационарные торговые объекты могут быть основными разрешёнными видами использования земельных участков для любой территориальной зоны при условии, что их размещение осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 28.12.2009 №381-ФЗ «Об основах государственного регулирования торговой деятельности в Российской Федерации».

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Федерации» и решениями органов местного самоуправления, регулируемыми порядок размещения таких объектов.

Статья 19. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента

1. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов, санитарных норм, региональных (областных) и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий, положений документации по планировке территории и других требований действующего законодательства Российской Федерации.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением указанных в ч.9 ст.17 настоящих Правил землепользования и застройки, осуществляют изменения видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1) без дополнительных согласований и разрешений в случаях:

- когда один из указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства заменяется другим основным или вспомогательным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

- когда один из указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства заменяется другим вспомогательным или основным видом, при этом изменения не требуют перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, для осуществления которых необходимо получение соответствующих разрешений, согласований;

2) при условии получения соответствующих разрешений, согласований в случаях:

- если строительные намерения физических и юридических лиц относятся к условно разрешённым видам использования земельных участков или объектов капитального строительства;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- если размеры земельных участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки;

- установленных законодательством при осуществлении перепланировки помещений, конструктивных и инженерно-технических преобразований объектов капитального строительства, в том числе в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, противопожарной безопасности.

3. Изменение основного вида разрешённого использования на вспомогательный вид разрешённого использования допускается только в случае, если на земельном участке реализован какой-либо иной основной вид разрешённого использования.

4. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства, связанное с переводом помещений из категории жилых помещений в категорию нежилых помещений или из категории нежилых помещений в категорию жилых помещений осуществляется в соответствии

с жилищным законодательством Российской Федерации.

5. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции осуществляется

в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, в соответствии с градостроительным планом земельного участка, а также (кроме случаев, установленных законодательством) в соответствии с проектной документацией и при наличии разрешения на строительство.

6. Изменение видов разрешённого использования объектов капитального строительства путём строительства, реконструкции органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными

и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с требованиями, указанными в части 1 настоящей статьи, и действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 20. Порядок предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

заявление о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию.

2. Разрешение на условно разрешённый вид использования предоставляется в порядке, определяемом ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учётом положений ст.39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

Статья 21. Общие требования градостроительного регламента в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

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

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

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

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

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

1.1. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 – 4 части 1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

1.2. Наряду с указанными в пунктах 2 – 4 части 1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. В качестве минимальной площади земельных участков устанавливается площадь, соответствующая минимальным нормативным показателям, предусмотренным региональными (областными) и (или) местными нормативами градостроительного проектирования, нормативными правовыми актами и иными требованиями действующего законодательства Российской Федерации к размерам земельных участков.

4. Необходимые минимальные отступы зданий, сооружений от границ земельных участков устанавливаются в соответствии с требованиями технических регламентов, санитарных норм, противопожарных норм, местных нормативов градостроительного проектирования, с учётом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования территорий.

Статья 22. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление

о предоставлении такого разрешения.

3. Заинтересованное лицо к заявлению на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства может приложить материалы, обосновывающие требования о предоставлении такого разрешения. Обосновывающие материалы предоставляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства. Могут предоставляться иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации соответствующих предложений.

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

5. Разрешение на отклонение от предельных параметров, предоставляется в порядке, определённом ст.40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативно-правовыми актами муниципального образования.

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

Статья 23. Общие требования градостроительного регламента в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся в границах зон с особыми условиями использования территорий, определяются в соответствии с законодательством Российской Федерации и отображаются на карте зон с особыми условиями использования территорий (приложение №2).

2. Указанные ограничения могут относиться к видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, к

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

предельным размерам земельных участков, к предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Требования градостроительного регламента в части видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства действуют лишь в той степени, в которой не противоречат ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий.

4. В случае если указанные ограничения исключают один или несколько видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства из числа, предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны или дополняют их, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется соответственно ограниченный или расширенный перечень видов разрешённого использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства.

5. В случае если указанные ограничения устанавливают значения предельных размеров земельных участков и (или) предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства отличные от предусмотренных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяются наименьшие значения в части максимальных и наибольшие значения в части минимальных размеров земельных участков и параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. В случае если указанные ограничения дополняют перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленные применительно к конкретной территориальной зоне, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории применяется расширенный перечень предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7. В случае если указанные ограничения устанавливают, в соответствии с законодательством, перечень согласующих организаций, то в границах пересечения такой территориальной зоны с зоной с особыми условиями использования территории, установленные виды разрешённого

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

использования, предельные размеры и предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства применяются с учётом необходимых исключений, дополнений и иных изменений, изложенных в заключениях согласующих организаций.

8. Границы зон с особыми условиями использования территории могут не совпадать с границами территориальных зон и пересекать границы земельных участков.

Статья 24. Застройка и использование земельных участков, объектов капитального строительства на территориях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. В границах территорий общего пользования (улиц, проездов, набережных, пляжей, скверов, парков, бульваров и других подобных территорий) решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в соответствии с требованиями технических регламентов, региональных (областных) и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, правил благоустройства территории Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области, документации по планировке территории, проектной документации и другими требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании, строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимает администрация Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в пределах своих полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Использование земель, покрытых поверхностными водами, находящимися на территории муниципального образования, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Тамбовской области или администрацией Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в соответствии с федеральными законами.

**ГЛАВА 4. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ
ТЕРРИТОРИИ**

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Статья 25. Общие положения о планировке территории

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

2. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 3) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- 4) градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (-ей) земельного участка).

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

5. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов местного значения, в частности, линейных объектов. Случаи подготовки проекта планировки территории установлены ст.26 настоящих Правил.

6. Подготовка проектов межевания территории осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков. Случаи подготовки проекта межевания территории установлены ст.26 настоящих Правил.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

7. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

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

Статья 25.1. Общие требования к документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

Статья 25.2. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

2. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

3. Состав материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также форма и порядок их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

5. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с настоящим Кодексом, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

6. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Статья 26. Случаи подготовки проекта планировки территории, проекта межевания территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется на основании и в случаях, предусмотренных градостроительным и земельным законодательством Российской Федерации.

2. Подготовка одновременно проекта планировки территории и проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

1) при развитии застроенной территории (в соответствии с договором о развитии застроенной территории);

2) при комплексном освоении территории (в соответствии с договором о комплексном освоении территории);

3) при комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса (в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса);

4) в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения садоводства, заключаемый с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

5) в соответствии с договором аренды земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, заключенным с юридическим лицом в целях ведения дачного хозяйства;

6) при обмене земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, на земельный участок, который находится в частной собственности и предназначен (в соответствии с утверждёнными проектом планировки территории и проектом межевания территории) для размещения объекта социальной инфраструктуры, и (или) социального обслуживания (если размещение объекта социальной инфраструктуры, и (или) социального обслуживания, необходимо для соблюдения региональных (областных) и (или) местных нормативов градостроительного проектирования), объектов инженерной и транспортной инфраструктур или на котором расположены указанные объекты;

7) в целях резервирования земель для муниципальных нужд;

8) в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Подготовка проекта межевания территории должна осуществляться в следующих случаях:

1) в целях раздела земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства;

2) в целях раздела земельного участка, предоставленного для комплексного освоения;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

3) в соответствии с договором безвозмездного пользования земельным участком для ведения огородничества, заключаемым с некоммерческой организацией, созданной гражданами;

4) в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. Подготовка проекта межевания территории может осуществляться:

1) в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его предоставления в собственность, аренду, постоянное (бессрочное) пользование, безвозмездное пользование без проведения торгов;

2) в целях образования земельного участка, находящегося в муниципальной собственности, для его продажи или предоставления в аренду путём проведения аукциона;

3) в случае перераспределения земель и (или) земельных участков, находящихся в муниципальной собственности, между собой;

4) в случае безвозмездной передачи земельных участков, находящихся в федеральной собственности, в муниципальную собственность;

5) в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения;

6) в иных случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 27. Градостроительные планы земельных участков

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

самоуправления в срок, установленный частью 7 статьи 48 настоящего Кодекса.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

Статья 28. Порядок подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) лицами, указанными в части 3 статьи 46.9 настоящего Кодекса;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

3. Утратила силу.

4. Указанное в части 2 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в сети Интернет.

5. В решении о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

1) местонахождение земельного участка или земельных участков (квартал, микрорайон и т.д.), применительно к которой осуществляется планировка территории;

2) цель планировки территории;

3) содержание работ по планировке территории;

4) сроки проведения работ по планировке территории;

5) виды разрабатываемой документации по планировке территории;

6) иные сведения.

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

7. Администрация Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Применительно к линейным объектам транспортной инфраструктуры местного значения проверка также осуществляется на соответствие результатам инженерных изысканий. По результатам проверки администрация Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области принимает решение о направлении документации по планировке территории главе Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области для назначения публичных слушаний или решение об отклонении такой документации и о направлении её на доработку.

8. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области и (или) нормативными правовыми актами Зелёновского сельского Совета народных депутатов Сосновского района Тамбовской области.

9. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи.

11. Уполномоченный орган администрации Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области предоставляет главе Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утверждённая документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 4 настоящей статьи в течение семи дней со дня утверждения.

14. На основании документации по планировке территории, утверждённой главой Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

15. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

области с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 2 - 14 настоящей статьи, не требуется.

16. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта, органы местного самоуправления муниципального образования, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке утверждённую документацию по планировке территории.

**ГЛАВА 5. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО
ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

Статья 29. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки или проекту внесения в них изменений

1. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно

к которой осуществляется подготовка Правил землепользования и застройки или проекта внесения в них изменений, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

2. Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области и (или) нормативными правовыми актами Зелёновского сельского Совета народных депутатов Сосновского района Тамбовской области.

3. Обсуждению на публичных слушаниях подлежат:

1) проект Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений в Правила землепользования и застройки;

2) вопросы предоставления разрешений на условно разрешённый вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;

3) вопросы предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) иные вопросы землепользования и застройки, установленные действующим законодательством Российской Федерации.

4. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке,

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещаются на официальном сайте Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в сети Интернет.

5. Администрация Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области осуществляет проверку проекта Правил землепользования и застройки или проекта внесения в них изменений, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану муниципального образования, схеме территориального планирования Сосновского района Тамбовской области, схеме территориального планирования Тамбовской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

6. По результатам указанной в части 5 настоящей статьи проверки администрация Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области направляет проект Правил землепользования и застройки или проект внесения в них изменений главе Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 5 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

7. Глава Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области при получении от администрации Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области проекта Правил землепользования и застройки или проекта внесения в них изменений принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки или проекту внесения в них изменений составляет не менее двух и не более четырёх месяцев со дня опубликования такого проекта.

9. В случае подготовки проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки в части изменения градостроительного регламента, установленного для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

10. После завершения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки или проекту внесения в них изменений Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки или проект внесения в них изменений и представляет указанный проект главе Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

застройки или проекту внесения в них изменений являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки или проекта внесения в них изменений и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Зелёновский сельский Совет народных депутатов Сосновского района Тамбовской области или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки или проекта внесения в них изменений и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Статья 30. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования в Комиссию.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый 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 разрешённый 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. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение,

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования.

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

6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области.

7. На основании указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций глава Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение

о предоставлении разрешения на условно разрешённый 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, и размещается на официальном сайте Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в сети Интернет.

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

Статья 31. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

2. Отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

4. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с учётом положений, предусмотренных ч. 2-5 ст. 30 настоящих Правил.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области.

6. Глава Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

**ГЛАВА 6. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА
НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Статья 32. Порядок внесения изменений в Правила
землепользования и застройки**

1. Изменениями настоящих Правил землепользования и застройки считаются любые изменения текста Правил землепользования и застройки, карты градостроительного зонирования, карты зон с особыми условиями

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

использования территорий, либо градостроительных регламентов, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения главой Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие настоящих Правил землепользования и застройки генеральному плану муниципального образования, возникшее в результате внесения в генеральный план муниципального образования изменений;

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

3. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов федерального значения (за исключением линейных объектов);

2) органами исполнительной власти Тамбовской области в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов регионального значения (за исключением линейных объектов);

3) органами местного самоуправления Сосновского района в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов местного значения (за исключением линейных объектов);

4) органами местного самоуправления Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

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

4. Предложение о внесении изменений в настоящие Правила землепользования и застройки направляется в письменной форме в Комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки рассматривает его и подготавливает заключение, в котором содержатся

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

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 Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области.

6. Глава Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области

с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении таких изменений с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

7. Глава Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки, обеспечивает опубликование сообщения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещает его на официальном сайте Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в сети Интернет.

8. Администрация Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области осуществляет проверку проекта внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану муниципального образования, схеме территориального планирования Сосновского района Тамбовской области, схеме территориального планирования Тамбовской области, схемам территориального планирования Российской Федерации.

9. По результатам указанной в части 8 настоящей статьи проверки администрация Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области направляет проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки главе Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 8 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

10. Глава Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области при получении от администрации Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырёх месяцев со дня опубликования такого проекта.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

12. В случае подготовки проекта внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по такому проекту проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части поселения.

13. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в данный проект и представляет его главе Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области. Обязательными приложениями к проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в течение десяти дней после представления ему проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Зелёновский сельский Совет народных депутатов Сосновского района Тамбовской области или об отклонении проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. После утверждения Зелёновским сельским Советом народных депутатов Сосновского района Тамбовской области, изменений в настоящие Правила землепользования и застройки, они подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещению на официальном сайте Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области в сети Интернет.

**Статья 33. Ответственность за нарушение Правил
землепользования и застройки**

Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную и иную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**ГЛАВА 7. РЕГУЛИРОВАНИЕ ИНЫХ ВОПРОСОВ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Статья 34. Основания для установления сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности

Соглашение об установлении сервитута в отношении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключается в случаях, установленных гражданским законодательством Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, и, в частности, в следующих случаях:

- 1) размещение линейных объектов, сооружений связи, специальных информационных знаков и защитных сооружений, не препятствующих разрешённому использованию земельного участка;
- 2) проведение изыскательских работ;
- 3) ведение работ, связанных с использованием недрами.

Статья 35. Установление публичных сервитутов

1. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Тамбовской области, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учётом результатов общественных слушаний.

3. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением интересов местного самоуправления или населения, без изъятия земельных участков:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

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

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопооя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

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

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

5. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

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

7. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

8. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков.

Статья 36. Основания прекращения сервитута

1. Сервитут может быть прекращён по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

2. Публичный сервитут может быть прекращён в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путём принятия акта об отмене сервитута.

Статья 37. Условия, при которых земельный участок не может быть предметом аукциона

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, не может быть предметом аукциона, если:

1) границы земельного участка подлежат уточнению в соответствии с требованиями Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»;

2) на земельный участок не зарегистрировано право государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев, если такой земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена;

3) в отношении земельного участка в установленном законодательством Российской Федерации порядке не определены предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции, за исключением случаев, если в

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

соответствии с разрешённым использованием земельного участка не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений;

4) в отношении земельного участка отсутствуют сведения о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением случаев, если в соответствии с разрешённым использованием земельного участка

не предусматривается возможность строительства зданий, сооружений, и случаев проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории или ведения дачного хозяйства;

5) в отношении земельного участка не установлено разрешённое использование или разрешённое использование земельного участка не соответствует целям использования земельного участка, указанным в заявлении о проведении аукциона;

6) земельный участок не отнесён к определённой категории земель;

7) земельный участок предоставлен на праве постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного пользования, пожизненного наследуемого владения или аренды;

8) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершённого строительства, принадлежащие гражданам или юридическим лицам, за исключением случаев размещения сооружения (в том числе сооружения, строительство которого не завершено) на земельном участке на условиях сервитута или объекта, который предусмотрен п.3 ст.39.36 Земельного кодекса Российской Федерации и размещение которого не препятствует использованию такого земельного участка в соответствии с его разрешённым использованием;

9) на земельном участке расположены здание, сооружение, объект незавершённого строительства, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, и продажа или предоставление в аренду указанных здания, сооружения, объекта незавершённого строительства является предметом другого аукциона либо указанные здание, сооружение, объект незавершённого строительства не продаются или не передаются в аренду на этом аукционе одновременно с земельным участком;

10) земельный участок изъят из оборота, за исключением случаев, в которых в соответствии с федеральным законом изъятые из оборота земельные участки могут быть предметом договора аренды;

11) земельный участок ограничен в обороте, за исключением случая проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка;

12) земельный участок зарезервирован для государственных или муниципальных нужд, за исключением случая проведения аукциона на право

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

заключения договора аренды земельного участка на срок, не превышающий срока резервирования земельного участка;

13) земельный участок расположен в границах застроенной территории, в отношении которой заключен договор о её развитии, или территории, в отношении которой заключен договор о её комплексном освоении;

14) земельный участок в соответствии с утверждёнными документами территориального планирования и (или) документацией по планировке территории предназначен для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения или объектов местного значения;

15) земельный участок предназначен для размещения здания или сооружения в соответствии с государственной программой Российской Федерации, государственной программой Тамбовской области или адресной инвестиционной программой;

16) в отношении земельного участка принято решение о предварительном согласовании его предоставления;

17) в отношении земельного участка поступило заявление о предварительном согласовании его предоставления или заявление о предоставлении земельного участка, за исключением случаев, если принято решение об отказе в предварительном согласовании предоставления такого земельного участка или решение об отказе в его предоставлении;

18) земельный участок является земельным участком общего пользования или расположен в границах земель общего пользования, территории общего пользования;

19) земельный участок изъят для государственных или муниципальных нужд, за исключением земельных участков, изъятых для государственных или муниципальных нужд в связи с признанием многоквартирного дома, который расположен на таком земельном участке, аварийным и подлежащим сносу или реконструкции.

Статья 38. Территории общего пользования. Земельные участки в границах территорий общего пользования

1. Территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

2. Земельные участки (земли) в границах территорий общего пользования - земельные участки (земли) общего пользования, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, занятые площадями, улицами, проездами, набережными, парками, лесопарками, скверами, садами, бульварами, водными объектами, пляжами и другими объектами рекреационного назначения, автомобильными дорогами и другими объектами, не закрытыми для общего пользования (доступа).

3. Территории общего пользования рассматриваются как совокупность земельных участков общего пользования.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

4. Земельные участки (земли) общего пользования не подлежат приватизации, могут включаться в состав различных территориальных зон, ими беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц.

5. В составе документации по планировке территории:

1) границы существующих, планируемых (изменяемых, вновь образуемых) территорий общего пользования отображаются в проектах планировки территорий посредством красных линий;

2) в проекте межевания территории должны быть указаны образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования.

6. Использование земельных участков (земель) общего пользования определяется их назначением в соответствии с законодательством Российской Федерации.

7. На карте градостроительного зонирования помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий отображаются территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе территории общего пользования.

8. Ограничения по распоряжению земельными участками общего пользования указаны в ч.4 настоящей статьи, п.18 ст.37 настоящих Правил.

Статья 39. Контроль за использованием объектов недвижимости

1. Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством Российской Федерации предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством Российской Федерации, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

РАЗДЕЛ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

**ГЛАВА 8. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ,
КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИЙ**

Статья 40. Состав и содержание карты градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования (приложение №1) представляет собой чертёж с отображением границы муниципального образования Зелёновский сельсовет Сосновского района Тамбовской области, поверхностных водных объектов и границ территориальных зон.

2. Вся территория муниципального образования, включая земельные участки, находящиеся в государственной, муниципальной и частной собственности, а также бесхозные земельные участки, в пределах границ муниципального образования делится на территориальные зоны, границы которых устанавливаются на карте градостроительного зонирования.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в одной территориальной зоне, устанавливаются общие требования градостроительных регламентов по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон устанавливаются с учётом соблюдения требования принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается.

5. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

6. Границы территориальных зон устанавливаются с учётом:

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

2) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определённых генеральным планом муниципального образования;

3) определённых Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории;

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

7. Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населённых пунктов в пределах муниципальных образований;

5) естественным границам природных объектов;

6) иным границам.

Статья 41. Порядок ведения карты градостроительного зонирования

1. В случае изменения границ муниципального образования Зелёновский сельсовет Сосновского района Тамбовской области, границ земель различных категорий, расположенных на территории муниципального образования, границ территориальных зон или границ зон с особыми условиями использования территорий требуется соответствующее изменение карты градостроительного зонирования и (или) карты зон с особыми условиями использования территорий посредством внесения изменений в настоящие Правила землепользования и застройки.

2. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки производится в соответствии со ст.32 настоящих Правил землепользования и застройки.

Статья 42. Виды территориальных зон, определённых на карте градостроительного зонирования, карте зон с особыми условиями использования территорий

В результате градостроительного зонирования на карте градостроительного зонирования (приложение №1), карте зон с особыми условиями использования территорий (приложение №2) определены виды территориальных зон, представленные в таблице 1.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Таблица 1

№ п/п	Кодовые обозначения территориальных зон	Вид территориальной зоны
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ		
1	Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ		
2	ОД-1	Зона административно-делового назначения
3	ОД-2	Зона социально-бытового назначения
4	ОД-3	Зона торгового назначения
5	ОД-4	Зона учебно-образовательного назначения
6	ОД-5	Зона культурно-досугового назначения
7	ОД-6	Зона здравоохранения
8	ОД-Р	Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
9	ИТ-1	Зона инженерной инфраструктуры
10	ИТ-2	Зона транспортной инфраструктуры
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
11	СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий
12	СХ-2	Зона объектов сельскохозяйственного назначения
13	СХ-Р	Зона развития объектов сельскохозяйственного назначения
ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ		
14	Р	Зона рекреационного назначения
15	Р-Р	Развитие зоны рекреационного назначения
ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ		
16	СН-1	Зона кладбищ
17	СН-2	Зона размещения отходов потребления
18	СН-Р	Зона развития территории специального назначения

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

РАЗДЕЛ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

**ГЛАВА 9. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ С УЧЁТОМ
ОСОБЫХ УСЛОВИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ
(ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И
ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА,
УСТАНАВЛИВАЕМЫХ В СООТВЕТСТВИИ С
ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ)**

Статья 43. Требования градостроительных регламентов

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

2. При использовании и застройке земельных участков соблюдение требований градостроительных регламентов является обязательным наряду с требованиями технических регламентов, санитарных норм, региональных (областных) и (или) местных нормативов градостроительного проектирования, сервитутов, предельных параметров, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий и другими требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Применительно к каждой территориальной зоне настоящими Правилами землепользования и застройки к земельным участкам и объектам капитального строительства установлены градостроительные регламенты по видам разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленным в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Применительно ко всем территориальным зонам ст.47, 48 настоящих Правил землепользования и застройки соответственно установлены параметры минимальных отступов зданий, строений, сооружений от границ смежных земельных участков, от красных линий, от объектов различного функционального назначения, относящиеся ко всем территориальным зонам;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

параметры допустимой площади озеленённой территории земельных участков, относящиеся ко всем территориальным зонам (таблицы 2 - 3).

5. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства, считается разрешённым такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту, предельным параметрам разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и с обязательным учётом ограничений на использование объектов недвижимости.

6. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования (приложение №1), карте зон с особыми условиями использования территорий (приложение №2).

7. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;
- 3) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

8. Градостроительные регламенты не установлены для земель, покрытых поверхностными водами. Использование земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется соответствующими федеральными законами Российской Федерации.

9. Требования к использованию земельных участков и объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительного регламента, содержащиеся в градостроительных регламентах, указываются в градостроительных планах земельных участков.

10. Объекты капитального строительства, созданные с нарушением требований градостроительных регламентов, являются самовольными постройками в соответствии со ст.222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статья 44. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

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

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

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

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

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка;

5) иные показатели.

2. Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства устанавливаются

в соответствии с действующим законодательством.

Предельные (максимальные и (или) минимальные) размеры земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и предоставляемых гражданам в собственность определяются Законом Тамбовской области от 05.12.2007 №316-З «О регулировании земельных отношений в Тамбовской области».

3. Для целей, не указанных в пункте 2 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются региональными (областными) и (или) местными нормативами градостроительного проектирования, настоящими Правилами землепользования и застройки, в соответствии с техническими регламентами, национальными стандартами, а также с утверждёнными в установленном порядке нормами отвода земель для некоторых видов деятельности.

4. В соответствии с ч.14 ст.28 настоящих Правил землепользования и застройки предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут быть уточнены.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Статья 45. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Статья 45.1. Ж-1. Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа и многоквартирных жилых домов малой этажностью, с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям;
- жилые дома коттеджного типа;
- многоквартирные жилые дома (до 3-х этажей), в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения;
- блокированные жилые дома (до 3-х этажей).
- детские дошкольные учреждения.
- пункты оказания первой медицинской помощи.
- амбулаторно – поликлинические учреждения.
- школы общеобразовательные.
- клубы многоцелевого назначения, спортзалы.
- приусадебный участок для ведения личного подсобного хозяйства;
- объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие гаражи или встроенные в жилые дома гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля, открытые автостоянки;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани);
- сады, огороды, палисадники, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы.
- надворные туалеты, фильтрующие колодцы и септики.
- детские площадки, площадки для игр и занятия спортом.
- хозяйственные постройки для содержания домашнего скота и птицы.
- площадки для сбора мусора.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Условные виды разрешенного использования:

- магазины товаров первой необходимости площадью не более 100 кв. м.
- торговые павильоны.
- предприятия общественного питания, кафе, закусочные.
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.
- оборудование пожарной охраны.
- культовые объекты.
- аптеки.

Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками с возможностью содержания домашнего скота и птицы, согласно установленным ограничениям – 300-1500 кв. м.;
- жилые дома коттеджного типа – 300-1500 кв. м.;
- многоквартирные жилые дома (до 3-х этажей), в том числе с встроенно-пристроенными помещениями социально-бытового обслуживания, административного и торгового назначения – 700 - 1500 кв. м.;
- Блокированные жилые дома (до 3-х этажей) – 700 - 1500 кв. м.;
- Овощеводство – 20-5000 кв. м.;
- Для ведения личного подсобного хозяйства – 600-5000 кв. м.

Параметры застройки для жилых домов:

- количество этажей – до 3 этажей, с возможным строительством мансардного этажа до конька скатной кровли не более 14 м.
- высота ограждения земельного участка со стороны улицы должно иметь высоту не более – 1,7 м. Ограждение, устанавливаемое на границе с соседним участком, должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту до 1,8 м. Глухие ограждения допускаются со стороны улиц и проездов.
- максимальный процент застройки участка – 40% от площади земельного участка.
- коэффициент благоустройства территории (озеленение, дорожки и т.д.) - не менее 40% от площади земельного участка.
- минимальный отступ строений от передней границы участка – 5 м.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- отступ от границ земельного участка (кроме передней стороны) в целях определения мест допустимого размещения объекта: минимальный -1,0 м, максимальный – 6,0 м.

Параметры застройки для общественных зданий:

- *Минимальная площадь* участка – 600 кв.м.
- *Процент* застройки территории – 40%
- *Максимальная высота* – 14 м.
- *Максимальное количество* этажей – 3 эт.
- *Минимальный отступ* от границ земельного участка (кроме передней стороны - 5 м.) в целях определения мест допустимого размещения объекта- 1,5 м.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

- *Минимальная площадь* земельного участка – 4 кв.м.
- *Максимальная высота* объектов – 80 м.
- *Процент* застройки – 80%.
- *Минимальный отступ* от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта – 0,5 м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне Ж1, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, установленные ч.7 ст.44 настоящих Правил.

2. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

3. На детских игровых площадках и спортивных площадках, расположенных на придомовой территории, продолжительность инсоляции должна составлять не менее 3-х часов на 50% площадок участка.

4. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 свода правил СП 4.13130.2013 «Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям» (далее по тексту - СП 4.13130.2013), от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых, общественных или производственных зданий - по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

5. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

6. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

7. От отдельно стоящих предприятий общественного питания (код вида разрешённого использования 4.6) следует предусматривать санитарно-защитную зону 50 м (V класс опасности объектов).

8. Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев (хозяйственные строения и сооружения) должны содержать не более 30 блоков каждая. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома не менее, м: одиночные или двойные - 10, до 8 блоков - 25, свыше 8 до 30 блоков - 50.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв.м.

9. Здания детских дошкольных учреждений (код вида разрешённого использования 3.5.1) размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

10. На земельном участке для ведения огородничества (огородном земельном участке) граждане вправе размещать исключительно некапитальное жилое строение и хозяйственные строения и сооружения, не являющиеся объектами капитального строительства (код вида разрешённого использования 13.1).

11. На земельном участке для ведения садоводства (садовом земельном участке) граждане вправе размещать жилое строение (садовый дом), предназначенное для отдыха и не пригодное для постоянного проживания граждан, и хозяйственные строения и сооружения (код вида разрешённого использования 13.2).

12. Земельный участок для ведения дачного хозяйства (дачный земельный участок) граждане вправе использовать для строительства жилого дома, пригодного для постоянного проживания граждан - объект индивидуального жилищного строительства (код вида разрешённого использования 13.3).

13. Иные ограничения следует принимать в соответствии со ст.46.1 - 46.4 настоящих Правил.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Статья 46. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

Общественно-деловые зоны выделены для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

К застройке в данной зоне предъявляются дополнительные требования и ограничения по условиям охраны памятников истории и культуры. Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в индивидуальном порядке уполномоченными органами в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

Статья 46.1. ОД-1. Зона административно-делового назначения

Зона административно-делового назначения (ОД-1) выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного и поселенческого значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- административные организации областного, районного, и местного значения;
- учреждения культуры, искусства и просвещения республиканского, областного и городского значения;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банков, отделений связи;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью не более 600 кв.м, только со второго этажа, первые этажи - под коммерческое обслуживание;
- здания многофункционального использования в том числе, с квартирами на верхних этажах 3-й и далее) и размещением на нижних этажах (1-2 этажи) объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- суды, нотариальные и адвокатские конторы, другие юридические учреждения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- банки и отделения банков, другие финансовые учреждения;
- пожарные части, пожарные депо;
- парки, скверы, бульвар, иные зеленые насаждения;
- клубы, центры общения и досуговых занятий (залы встреч, собраний занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- жилые единицы в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, таким образом, что ни на одном этаже не смешиваются разные виды использования;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг, туристические агентства;
- фонтаны, малые архитектурные формы;
- общественные туалеты на участках не менее 20 кв.м;
- индивидуальное обслуживание клиентов.

Условно разрешенные виды использования:

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью более 600 кв.м;
- ночлежные дома;
- станции скорой помощи;
- автозаправочные станции;
- дирекции единого заказчика, ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора на отдельном земельном участке;
- надземные автостоянки на отдельных земельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты сервисного обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м общей площади зданий общественного назначения;
- коммерческие гаражи подземные или наземные в зданиях общей площадью более 400 кв.м, на участках площадью более 500 кв.м;
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора;
- прозрачное ограждение земельного участка;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОДЗ):

- 1. Минимальная площадь** земельных участков – 300 кв.м;
- 2. Минимальная ширина** земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;
- 3. Максимальное количество** этажей зданий – 5
- 4. Максимальная высота** зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 16м;
- 5. Максимальный процент** застройки участка – 60 %;
- 6. Максимальный процент озеленения** земельного участка не менее 15% территории;
- 7. Площадь территории**, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не более 15% от площади земельного участка;
- 8. Минимальный отступ** строений для общественных зданий от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м;
- 9. Минимальный отступ** от границ соседнего участка до общественного здания – 3 м;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД-1, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

требования к ограждению земельных участков:

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

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

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

Статья 46.2. ОД-2. Зона социально-бытового назначения;

Зона социально-бытового назначения (ОД-2) выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром общественных, бытовых и культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного и поселенческого значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- рестораны, бары, столовые, кафе, закусочные, включая расположенные снаружи здания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения, мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам;
- пошивочные ателье, мастерские по ремонту обуви, часов, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, косметические салоны и иные подобные объекты обслуживания;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- бани, сауны;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции, междугородние переговорные пункты;
- гостиницы;
- пожарные части, пожарные депо;
- коммунально-бытовые службы;
- ветлечебницы с содержанием животных;
- жилые единицы в зданиях смешанного использования, на верхних этажах над помещениями, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, таким образом, что ни на одном этаже не смешиваются разные виды использования;
- транспортные агентства по продаже авиа- и железнодорожных билетов и предоставлению прочих сервисных услуг, туристические агентства;
- юридические консультации, нотариальные конторы;
- пункты оказания первой помощи;
- аптеки, аптечные киоски;

Условно разрешенные виды использования:

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний общей площадью более 600 кв.м;
- ночлежные дома;
- станции скорой помощи;
- автозаправочные станции;
- дирекции единого заказчика, ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;
- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора на отдельном земельном участке;
- автостоянки на отдельных земельных участках;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- объекты сервисного обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- площадки детские, спортивные, хозяйственные, для отдыха;
- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м общей площади зданий общественного назначения;
- коммерческие гаражи подземные или наземные в зданиях общей площадью более 400 кв.м, на участках площадью более 500 кв.м;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора;
- прозрачное ограждение земельного участка;
- зеленые насаждения;
- скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ОДЗ):

- 1. Минимальная площадь** земельных участков – 300 кв.м;
- 2. Минимальная ширина** земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 12 м;
- 3. Максимальное** количество этажей зданий – 5
- 4. Максимальная высота** зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 16 м;
- 5. Максимальный процент** застройки участка – 60 %;
- 6. Максимальный процент озеленения** земельного участка не менее 15% территории;
- 7. Площадь территории**, предназначенной для организации проездов и хранения транспортных средств не более 15% от площади земельного участка;
- 8. Минимальный отступ** строений для общественных зданий от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 3 м;
- 9. Минимальный отступ** от границ соседнего участка до общественного здания – 3 м;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД-2, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

требования к ограждению земельных участков:

- ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 метров;
- ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;
- характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

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

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

Статья 46.3. ОД-3. Зона торгового назначения

Зона торговых и торгово-развлекательных функций (ОД-3) выделена для обеспечения правовых условий формирования, строительства и использования объектов преимущественно торгового назначения и коммунального обслуживания общегородского значения, ориентированных на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- рынки закрытые, открытые, ярмарки;
- магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов;
- торгово-выставочные комплексы;
- многофункциональные развлекательные и досуговые комплексы;
- автосалоны;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- предприятия общественного питания;
- аптеки, аптечные пункты;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части, пожарные депо;
- отделения банков, пункты приема валюты;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;

Условно разрешенные виды использования:

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- многоквартирные жилые дома;
- объекты постоянного хранения автомобилей: гаражи боксового типа, наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- объекты автосервиса;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- лаборатории по проверке качества продукции;
- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
- холодильные камеры;
- офисные здания;
- информационные центры, справочные бюро, радиоузлы;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);
- общественные туалеты;

Параметры застройки:

1. **Процент застройки** территории – не более 50% от площади земельного участка.
 2. **Процент озеленения** территории – не менее 10% от площади земельного участка.
 3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств – не менее 40% от площади земельного участка.
 4. **Максимальная площадь** земельного участка многоквартирного жилого дома – 3600 кв.м.
 5. **Минимальная площадь** земельного участка общественного здания – 600 кв. м.
 6. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий – 2 м.
 7. **Максимальная высота** зданий – 5 этажей.
- Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры
8. **Минимальная площадь** земельного участка для объектов инженерной инфраструктуры – 18 кв.м.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Статья 46.4. ОД - 4. Зона учебно-образовательного назначения

Зона размещения учреждений науки и образования в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (лаборатории, опытные производства, общежития, спортивные устройства и т. д.).

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса;
- мастерские (учебно-производственные, художественные, скульптурные, столярные и т.п.);
- учебные полигоны, хозяйственные участки;
- библиотеки, архивы, информационные, компьютерные центры;
- общежития;
- физкультурно-оздоровительные объекты;
- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения;
- музеи, выставочные залы;
- предприятия общественного питания;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары).

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;
- автостоянки перед объектами основных и условных видов разрешенного использования;
- общественные туалеты;
- объекты инженерной инфраструктуры.

Параметры застройки:

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

1. **Процент застройки** территории - не более 40% от площади земельного участка.
2. **Площадь озеленения** земельных участков - не менее 35% территории.
3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.
4. **Высота зданий**: для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 20 м.
5. **Минимальное расстояние** от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.
6. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
7. **Минимальная площадь** земельного участка - 1000 м².
8. **Площадь земельного участка** для объектов инженерной инфраструктуры – 18 кв.м.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне ОД-4, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации:

1. Вышеперечисленные параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры (сети инженерно-технического обеспечения).

2. Противопожарные расстояния от наземных и наземно-подземных стоянок (парковок) автомобилей до жилых и общественных зданий следует принимать в соответствии с требованиями раздела 4 СП 4.13130.2013, от границ открытых плоскостных стоянок (парковок) автомобилей до жилых или общественных зданий - по п.6.11.2 и п.6.11.3 СП 4.13130.2013.

3. Въезды и выезды со стоянок (парковок) автомобилей должны быть обеспечены хорошим обзором и расположены так, чтобы все манёвры автомобилей осуществлялись без создания помех пешеходам и движению транспорта на прилегающей улице.

4. Санитарные разрывы от стоянок (парковок) и гаражей до зданий различного назначения следует принимать по таблице 7.1.1 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

5. От отдельно стоящих предприятий общественного питания (код вида разрешённого использования 4.6) следует предусматривать санитарно-защитную зону 50 м (V класс опасности объектов).

6. Здания детских дошкольных учреждений размещаются на внутриквартальных территориях жилых микрорайонов, за пределами санитарно-защитных зон предприятий, сооружений и иных объектов и на

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

расстояниях, обеспечивающих нормативные уровни шума и загрязнения атмосферного воздуха для территории жилой застройки и нормативные уровни инсоляции и естественного освещения помещений и игровых площадок.

Статья 46.5. ОД - 5. Зона культурно-досугового назначения

Зона культурно-досугового назначения (ОД-5) выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения. Разрешается размещение административных объектов районного и поселенческого значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- клубы, центры общения и досуговых занятий (залы встреч, собраний занятий детей и подростков, молодежи, взрослых) многоцелевого и специализированного назначения;
- издательства и редакционные офисы;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, множительные услуги, ламинирование, брошюровка и пр.);
- компьютерные центры, интернет-кафе;
- рекламные агентства;
- библиотеки, архивы, информационные центры;
- музеи, выставочные залы;
- танцзалы, дискотеки;
- кинотеатры, видеосалоны;
- театры, концертные залы, цирки;
- объекты культа (церкви);
- фонтаны, малые архитектурные формы;
- общественные туалеты на участках не менее 20 кв.м;

Условно разрешенные виды использования:

- гаражи и стоянки служебного автотранспорта;
- гостиницы

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- аптечные пункты;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- автостоянки перед объектами основных видов разрешенного использования;

Параметры застройки:

1. **Процент застройки** территории - не более 40% от площади земельного участка.
2. **Площадь озеленения** земельных участков - не менее 35% территории.
3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.
4. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 20 м.
5. **Минимальное расстояние** от учебных корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; до проезжей части улиц и дорог местного значения - 25 м.
6. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
7. **Минимальная площадь** земельного участка - 1000 м².
8. **Площадь земельного участка** для объектов инженерной инфраструктуры – 18 кв.м.

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

Статья 46.6. ОД - 6. Зона здравоохранения

Зона размещения крупных стационарных объектов здравоохранения районного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- научно-исследовательские, лабораторные корпуса;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санатории, профилактории;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- аптеки, аптечные пункты, оптики;
- станции скорой помощи;
- интернаты для престарелых и инвалидов;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- дома ребенка;
- центры социальной помощи;
- реабилитационные восстановительные центры;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
- учебно-лабораторные, научно-лабораторные корпуса;
- общежития;
- физкультурно-оздоровительные объекты;
- общественные туалеты;

Условно разрешенные виды использования:

- отделения связи;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- предприятия общественного питания;
- гостиницы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- консультативные поликлиники;
- магазины;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
- открытые, крытые, подземные и полуподземные, многоэтажные;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- общежития (на территориях санаториев);
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- гаражи ведомственных автомобилей специального назначения;
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей, открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные;
- вертолетные площадки;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары);
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м.
- общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- административные здания;
- объекты коммунально-бытового обслуживания;
- профилактории;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- телевизионные и радиостудии;
- отделения, участковые пункты милиции;
- аптечные пункты;
- гостиницы;

Параметры застройки:

1. **Процент застройки** территории – не более 40% от площади земельного участка.
2. **Площадь озеленения** земельных участков - не менее 35% территории.
3. **Площадь территорий**, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 25% от площади земельного участка.
4. **Высота зданий:** для всех основных строений количество наземных этажей - до 5; высота от уровня земли до верха кровли - не более 16 м.
5. **Минимальное расстояние** от корпусов до проезжей части скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; от корпусов до красной линии застройки - 25 м.
6. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
7. **Минимальная площадь** земельного участка - 600 м² – 1 000 м².

Вышеперечисленные предлагаемые параметры не распространяются на объекты инженерной инфраструктуры.

Статья 46.7. ОД – Р. Зона развития общественно-деловой и коммерческой застройки.

Зона развития общественно-деловой зоны (ОД – Р) выделена для формирования участков общественных центров с возможностью определения параметров застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления. Зона предназначена для

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

обеспечения правовых условий формирования территорий общественной застройки при перспективном градостроительном развитии.

Основные виды разрешенного использования:

- Не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

- Не подлежат установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Не подлежат установлению.

Параметры разрешённого использования:

- Не подлежат установлению.

Статья 47. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

Статья 47.1. ИТ-1. Зона инженерной инфраструктуры.

Зона инженерной инфраструктуры (ИТ-1) выделена для обеспечения правовых условий использования участков источниками водоснабжения, площадок водопроводных сооружений. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения по согласованию.

Основные виды разрешенного использования:

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы;
- гаражи, автостоянки, авто-парковки для временного хранения автотранспорта;
- водозаборные сооружения;
- водопроводные очистные сооружения;
- аэрологические станции;
- метеостанции;
- насосные станции;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Не подлежат установлению.

Параметры застройки:

1. **Минимальная площадь** земельного участка - 4 кв. м.
2. **Максимальная высота** объектов - 40 м.
3. **Этажность** - 1 этаж.
4. **Коэффициент** застройки - 80%.
5. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Газораспределительные станции (далее - ГРС) и газонаполнительные станции (далее - ГНС) должны размещаться за пределами населенных пунктов, а также их резервных территорий.

Линии электропередачи напряжением до 10 кВ на территории жилой зоны в застройке зданиями 4 этажа и выше должны выполняться кабельными, а в застройке зданиями 3 этажа и ниже - воздушными. (*)

Расстояние от зданий и сооружений предприятий (независимо от степени их огнестойкости) до границ лесного массива хвойных пород должно составлять не менее 50 метров, лиственных пород – не менее 20 метров.

СЗЗ от линий воздушных электропередач устанавливаются по обе стороны от проекции крайних фазных проводов ЛЭП до 20 кВ в 10 м; ЛЭП 35 кВ и 110 кВ – 15 м (санитарные разрывы в целях защиты населения от воздействия электрического поля).

Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны, для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенному пункту ниже по течению водотока.

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации должны быть:

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Производительность очистных сооружений канализации, тыс. м ³ /сутки	Размеры земельных участков, не более, га		
	Очистных сооружений	Иловых площадок	Биологических прудов глубокой очистки сточных вод
До 0,7	0,5	0,2	-
свыше 0,7 до 17	4	3	3
свыше 17 до 40	6	9	6
свыше 40 до 130	12	25	20
свыше 130 до 175	14	30	30
свыше 175 до 280	18	55	-

Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 составляют:

Сооружения для очистки сточных вод	Расстояние, м при расчетной производительности очистных сооружений в тыс. м ³ /сутки			
	До 0,2	0,2 – 5,0	5,0 – 50,0	50,0 - 280
Насосные станции и аварийно-регулирующие резервуары	15	20	20	30
Сооружения для механической и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки	150	200	400	500
Сооружения для механической и биологической очистки с термомеханической обработкой осадка в закрытых помещениях	100	150	300	400
Поля:				
а) фильтрации	200	300	500	1000
б) орошения	150	200	400	1000
Биологические пруды	200	200	300	300

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Статья 47.2. ИТ-2. Зона транспортной инфраструктуры

Основные виды разрешенного использования:

- автобусные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- таксопарки, предоставление в аренду автомобилей;
- авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- магазины и рынки оптовой торговли;
- предприятия общественного питания;
- аптеки;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта;
- объекты инженерной инфраструктуры (РП, ТП, ГРП, НС, АТС и т.д.);

Параметры застройки:

1. **Процент** застройки территории - не более 55% от площади земельного участка.
2. **Процент** озеленения территории - не менее 10% от площади земельного участка.
3. **Площадь** территорий, предназначенных для организации проездов и хранения транспортных средств - не менее 35% от площади земельного участка.
4. **Минимальная/максимальная площадь** земельного участка – 18 – 30000 м².

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

5. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 2 м.
6. **Максимальная высота** зданий – до 10 м.

Параметры разрешённого использования для объектов общественного питания и административно-делового назначения

1. **Минимальная площадь** земельных участков – 30 кв.м.
2. **Этажность** – до 1 этажа.
3. **Минимальный отступ** от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.
4. **Минимальный отступ** от границы смежного земельного участка – 1 м.
5. **Максимальный процент застройки** – 60.

Статья 48. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

В состав зон сельскохозяйственного использования включаются:

1. *зоны сельскохозяйственных угодий: пашня, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями;*
2. *зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначены для ведения сельского хозяйства, личного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.*

Статья 48.1. СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий

Зона СХ-1 используется для размещения объектов сельскохозяйственного назначения, ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства (ЛПХ) и других целей в границах населенного пункта.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальное жилищное строительство;
- садоводство, овощеводство, растениеводство;
- теплицы, оранжереи, парники;
- пасеки;
- ведение личного подсобного хозяйства без права возведения объектов капитального строительства;
- для сельскохозяйственного назначения;
- гаражное строительство;
- площадки для постоянного и временного хранения транспортных средств, сельскохозяйственной техники;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- гидротехнические сооружения;
- зерноочистительные комплексы;
- склады;
- пашни, сенокосы, пастбища, огороды.

Условно разрешенные виды использования:

- Не подлежат установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Не подлежат установлению.

Предельная (минимальная и максимальная) площадь земельных участков – 500 – 1500 кв.м.

Статья 48.2. СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства и животноводства.

Основные виды разрешенного использования:

- садоводство,
- теплицы, оранжереи, парники,
- пасеки,
- животноводческие комплексы,
- животноводческие фермы,
- птицефабрики,
- земельные участки сельскохозяйственных угодий (пашня, залежь, сенокосы, пастбища и т.д)

Условно разрешенные виды использования:

- Не подлежат установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Не подлежат установлению.

Параметры застройки

1. **Минимальная площадь** земельного участка – 1000 кв.м.;
2. **Отступ** от границ – 1 м.;
3. **Высота** зданий – 50 м.;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

4. **Процент** застройки территории - 50-60% от площади земельного участка.
5. **Процент** озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка.
6. **Площадь** территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не мене 10% от площади земельного участка.

Теплицы и парники следует располагать, как правило, на южных или юго-восточных склонах, с наивысшим уровнем грунтовых вод не менее 1,5 м от поверхности земли.

При планировке земельных участков теплиц и парников необходимо соблюдать следующие требования:

- основные сооружения должны группироваться по их функциональному назначению (теплицы, парники, площадки с обогреваемым грунтом);
- при этом должна предусматриваться система проездов и проходов, обеспечивающая необходимые условия для механизации трудоемких процессов;
- при отсутствии естественной защиты теплиц и парников от зимних ветров следует предусматривать устройство снего- и ветрозащитных полос.

Статья 48.3. СХ- Р. Зона развития объектов сельскохозяйственного назначения

Зона развития объектов сельскохозяйственного назначения (СХ-Р) предназначена для обеспечения правовых условий формирования объектов сельскохозяйственного назначения при перспективном градостроительном развитии.

Основные виды разрешенного использования:

- Не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

- Не подлежат установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Не подлежат установлению.

Параметры разрешённого использования:

- Не подлежат установлению.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Статья 49. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

Статья 49.1. Р. Зона рекреационного назначения.

Зона рекреационного назначения (Р) предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны города, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны (Р) только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны (Р), которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования:

- лесопарки;
- лесные массивы;
- городские леса;
- места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
- пляжи, набережные;
- базы отдыха с объектами капитального строительства;
- тренировочные базы;
- спортплощадки;
- мемориальные комплексы (без захоронений).

Условно разрешенные виды использования:

- профилактории, санатории, дома отдыха;
- лагеря и базы отдыха;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- дачи детских дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- больницы, госпитали общего типа;
- аптеки;
- ветеринарные приемные пункты;
- зоопарки, зооуголки;
- площадки для выгула собак;
- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Регулируемая рубка леса;
- Речные пассажирские павильоны, причалы, пристани;
- Лодочные и спасательные станции;
- Отделения милиции;
- Парковки и стоянки автомобильного транспорта;
- Резервуары для хранения воды;
- Водозаборы;
- Общественные туалеты;
- Иные вспомогательные строения и сооружения для обслуживания территорий, предназначенных для отдыха, туризма, занятий спортом.

Параметры застройки:

Объекты мелкорозничной торговли:

1. **Минимальная площадь** земельного участка – 18 кв.м.;
2. **Максимальная площадь** земельного участка – 300 кв.м.;
3. **Отступ от границ** земельного участка – 1 м.;
4. **Процент застройки** территории – 40% от площади земельного участка

При размещении парков и садов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать, *га*, не менее: *парков планировочных районов - 10, скверов - 0,5*; для условий реконструкции площадь скверов может быть меньших размеров.

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий следует принимать не менее **70%**.

Размеры речных и озерных пляжей, размещаемых на землях, пригодных для сельскохозяйственного использования, следует принимать из расчета **5 м²** на одного посетителя.

Статья 49.2. Р-Р. Зона развития рекреационного назначения.

Рекреационная зона развития (Р-Р) предназначена для сохранения и использования существующего ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

Основные виды разрешенного использования:

- Не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

- Не подлежат установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Не подлежат установлению.

Параметры разрешённого использования:

- Не подлежат установлению.

Статья 50. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

Статья 50.1. СН-1. Зона кладбищ

Зона специального назначения выделена для обеспечения правовых условий использования участков кладбищ, мемориальных парков

Основные виды разрешенного использования:

- действующие кладбища.
- кладбища, закрытые на период консервации.
- культовые объекты.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- киоски, временные торговые павильоны.
- объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.
- хозяйственные постройки.
- административные здания

Условно разрешенные виды использования:

- Не подлежат установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- резервуары для хранения воды.
- объекты пожарной охраны.
- общественные туалеты.
- парковки.

Параметры застройки:

1. **Минимальная площадь** земельного участка - 1500 кв. м.,
2. **Максимальная этажность** - 1 этаж.
3. **Максимальная высота** - 10 м.
4. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий - 1 м;
5. **Коэффициент** застройки - 70%.

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся линейными:

1. **Минимальная площадь** земельного участка - 4 кв. м.
2. **Максимальная высота** объектов - 40 м.
3. **Количество** этажей - 1 этаж.
4. **Процент** застройки - 80%.
5. **Минимальные отступы** от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Статья 50.2. СН-2. Зона размещения отходов потребления

Основные виды разрешенного использования:

- Площадки для твердых бытовых отходов.
- Скотомогильники с захоронениями в ямах.
- Предприятия по переработке бытовых отходов.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- Объекты инженерной инфраструктуры РП, ТП, ГРП, НС, АТС, др.

Условно разрешенные виды использования:

- Не подлежат установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Не подлежат установлению.

Параметры разрешённого использования:

1. *Минимальный размер* земельного участка – 10000 кв.м.
2. *Минимальный отступ* от границы земельного участка (красной линии) – 3 м.;
3. *Минимальный отступ* от границ смежного земельного участка – 1 м.
4. *Процент* застройки – 70.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Размещение объектов складирования и захоронения отходов осуществляется в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», с учётом положений Федерального закона от 24.06.1998 № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»

Статья 50.3. СН- Р. Зона развития территории специального назначения

Зона развития территории специального назначения (СН-Р) предназначена для обеспечения правовых условий формирования объектов специального назначения при перспективном градостроительном развитии.

Основные виды разрешенного использования:

- Не подлежат установлению.

Условно разрешенные виды использования:

- Не подлежат установлению.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Не подлежат установлению.

Параметры разрешённого использования:

- Не подлежат установлению.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

Статья 51. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, определяется:

- градостроительными регламентами, применительно к соответствующим территориальным зонам, определенным настоящей статьей;

- ограничениями, установленными в соответствии с проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников, объектов культурного наследия, ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, определяются:

Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» (Глава VI. Государственная охрана объектов культурного наследия);

Положением «О зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденное постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 года № 315, которое применяется в части, не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанных документов и которыми определены следующие положения:

1.1. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА АРХИТЕКТУРЫ:

– преимущественно по первоначальному назначению;

– все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

**1.2. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И
МОНУМЕНТАЛЬНОГО ИСКУССТВА:**

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- экскурсионный показ;
- благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности и визуальному восприятию памятника;
- все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта,
- реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия
- необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

ЗОНЫ ОХРАНЫ

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны.

Временные границы зон охраны.

Федеральным законом от 25 июня 2002 года № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», вокруг памятников историко-культурного значения определены временные границы охранных зон, в которых устанавливается особый режим охраны, содержания и использования земель историко-культурного назначения, запрещающий строительство и ограничивающий хозяйственную и иную деятельность, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной и природной среды данного памятника. Режим временной охранной зоны действует до разработки в установленном порядке проекта зон охраны данного памятника. При рассмотрении вопросов нового строительства в границах временной охранной зоны необходимо проведение тщательного исторического и градостроительного анализа, на основе которого определяется система ограничений (регламентов), которые фиксируются проектом зон охраны.

Все виды земляных и строительных работ на территории временных охранных зон необходимо согласовывать с государственным органом охраны памятников на стадии отвода земельного участка.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия Зеленовского сельсовета в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

1.3. РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ:

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

ЗАПРЕЩАЕТСЯ:

- любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;
- раскопки, расчистки;
- посадка деревьев;
- рытье ям для хозяйственных и иных целей;
- устройство дорог и коммуникаций;
- использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.

2. Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия определяется в порядке, определенном законодательством.

3. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры населенного пункта в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Статья 52. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, определяется:

- а) градостроительными регламентами, определенных настоящей статьей;
- б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- ✓ Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- ✓ Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- ✓ Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;
- ✓ Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- ✓ Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;
- ✓ Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- ✓ ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;
- ✓ другие документы

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

- виды запрещенного использования (в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»);

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

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

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:

- 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;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте – и газопроводы;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда, уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

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

- проведение авиационно-химических работ,
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

платной основе;

– находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

– размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)

– распашка земель;

– применение удобрений;

– складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

– выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

– установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

– движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

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:

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных органами государственной власти Тамбовской области.

7. До утверждения проектов водоохраных зон согласно статье 112 Водного кодекса Российской Федерации земельные участки в водоохраных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда. После утверждения в установленном порядке проектов водоохраных зон в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 53. Зоны влияния природно-техногенных факторов.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использования земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Установление величины зон негативных воздействий электромагнитных полей в составе санитарно-защитных зон и зон ограничения застройки в местах размещения передающих радиотехнических объектов осуществляется в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

Для линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника химического, биологического и (или) физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) устанавливаются также для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок.

В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи, устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м. При вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию и в процессе его эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

Статья 54. Особенности размещения линейных и точечных объектов инженерной инфраструктуры.

В состав территориальных зон всех видов могут включаться земельные участки, занятые линейными объектами, на которые в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса РФ не распространяется действие градостроительного регламента данной территориальной зоны.

К ним относятся объекты инженерно-транспортной инфраструктуры, не образующие специальных территориальных зон, но требующие обеспечения санитарных разрывов (охранных зон) или санитарно-защитных полос в

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

порядке. Вдоль линейных объектов в необходимых случаях устанавливается сервитут.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, насосные станции перекачки, центральные и индивидуальные тепловые пункты, повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборные скважины, регулирующие резервуары, очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения, канализационные насосные станции, газораспределительные пункты, мусороперегрузочные прессовальные и сортировочные станции, снегоприемные пункты и снегоплавильные камеры, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки), относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

К линейным и точечным объектам применяются следующие требования:

- использование полосы земель над трубопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен трубопровод, по своему усмотрению без каких-либо официально установленных ограничений при общем установленном условии: оно должно осуществляться с соблюдением мер по обеспечению сохранности трубопроводов;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред трубопроводу (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального трубопровода от предприятия трубопроводного транспорта;

- разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие трубопроводы;

Ливневая канализация предназначена для обеспечения организации и отвода поверхностного стока в целях повышения общего уровня благоустройства городской территории, создания необходимых условий

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

работы автомобильных и пешеходных магистралей, а также в соответствии с требованиями градостроительных норм и правил. Неорганизованный поверхностный сток вызывает размыв отдельных участков, особенно склонов оврагов и рек, образование промоин и оползней, подъем уровня грунтовых вод (в связи с инфильтрацией поверхностных вод в грунт).

Ливневая канализация состоит из магистральных ливневых коллекторов, проходящих, как правило, по транспортным коридорам, внутримикрорайонных коллекторов, очистных сооружений ливневой канализации, сооружений для принудительной откачки и прочих сооружений.

Поверхностные сточные воды при отдельной системе канализации следует направлять для очистки на локальные или централизованные очистные сооружения поверхностного стока.

Электроснабжение предназначено для обеспечения потребителей электрической энергии.

Трассы электросетей и линий связи, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

- использование земель над кабельными линиями и под проводами воздушных линий, а также в створе радиорелейных станций должно осуществляться землепользователями и собственниками земли с соблюдением мер, обеспечивающих сохранность и бесперебойную работу указанных объектов в соответствии с правилами охраны линий связи и электрических сетей;

- организации связи по договору с собственником или иным владельцем зданий, опор линий электропередачи, контактных сетей железных дорог, столбовых опор, мостов, коллекторов, туннелей, в том числе туннелей метрополитена, железных и автомобильных дорог и других инженерных объектов и технологических площадок, а также полос отвода, в том числе полос отвода железных дорог и автомобильных дорог, могут осуществлять на них строительство, эксплуатацию средств связи и сооружений связи. В случае, если недвижимое имущество, принадлежащее гражданину или юридическому лицу, в результате осуществления строительства, эксплуатации средств связи и сооружений связи не может использоваться в соответствии с его назначением, собственник или иной владелец в судебном порядке вправе требовать расторжения договора с организацией связи об использовании этого имущества;

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

- при переносе или переустройстве линий связи и сооружений связи вследствие строительства, расширения территорий поселений, капитального ремонта, реконструкции зданий, строений, сооружений, дорог и мостов, освоения новых земель, переустройства систем мелиорации, разработки месторождений полезных ископаемых и иных нужд оператору связи возмещаются расходы, связанные с такими переносом или переустройством.

Возмещение может осуществляться по соглашению сторон в денежной форме либо посредством переноса или переустройства линий связи и сооружений связи заказчиком строительства за свой счет в соответствии с техническими условиями, выдаваемыми организацией связи, и стандартами;

- операторы связи на возмездной основе вправе размещать кабели связи в линейно-кабельных сооружениях связи вне зависимости от принадлежности этих сооружений;

- для проведения работ по техническому обслуживанию и ремонту электрических сетей и линий связи вдоль них устанавливаются охранные зоны, в пределах которых вводится особый режим использования земель;

- ширина зон устанавливается различной в зависимости от вольтажа электрических линий и от местности прохождения линий;

- при прохождении воздушных линий связи по залесенной местности вдоль нее устраивается просека, ширина которой зависит от высоты леса;

- при прохождении линий электропередачи и связи в парках, заповедниках, по территории зеленых зон вокруг населенных пунктов, ценным лесным массивам, защитным, охранным или запретным зонам ширина просек устанавливается по согласованию с организацией, в ведении которой находятся указанные насаждения;

- при прохождении линий через территорию садов с насаждениями высотой не более 4 м вырубка просек может не производиться;

- земельная площадь охранных зон линий электропередачи и связи не подлежит изъятию у землепользователей, по территории которых они проходят, но права их ограничиваются с учетом условий, которые были изложены выше. В то же время организациям, эксплуатирующим линии электропередачи и связи, разрешается производить в охранных зонах земляные работы, необходимые для ремонта этих линий;

- плановые работы по ремонту и реконструкции электролиний и линий связи, проходящих по сельскохозяйственным угодьям, производятся по согласованию с землепользователями и, как правило, в период, когда эти

**Правила землепользования и застройки
Зелёновского сельсовета Сосновского района Тамбовской области**

угодья не заняты сельскохозяйственными культурами или когда есть возможность обеспечить сохранность этих культур.

Теплоснабжение предназначено для обеспечения потребителей теплом.

Трассы магистральных тепловых сетей, как правило, прокладываются вдоль существующих дорог, сетей, границ землепользований или полей севооборотов.

- территории теплопроводных сооружений изымаются из рекреационного и хозяйственного использования, их использование возможно только под профильные функции;

- на территории теплопроводных сооружений запрещаются все виды строительства, а также все виды хозяйственной деятельности, не относящиеся к эксплуатации, реконструкции и капитальному ремонту теплопроводных сооружений;

- использование полосы земель над теплопроводами осуществляется землепользователем, по территории которого проложен теплопровод;

- запрещаются действия, которые могли бы причинить вред теплопроводу (глубокое бурение, взрывные работы, строительство сооружений, построек и др.);

- любые работы и действия, производимые в охранных зонах теплопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального теплопровода от владельца;

- разрешение на производство работ может быть выдано только при условии наличия у производителя работ проектной и исполнительной документации, на которой нанесены действующие теплопроводы.