



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ –  
СМЕНОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЗАХАРОВ-  
СКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЯЗАНСКОЙ  
ОБЛАСТИ**

г. Рязань 2016 г

**Правила землепользования и застройки  
муниципального образования –  
Сменовское сельское поселение  
Захаровского муниципального района  
Рязанской области**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

## Содержание

Введение .....	5
Часть I Порядок применения правил землепользования и застройки и внесение в них изменений .....	6
<b>Глава 1. Общие положения .....</b>	<b>6</b>
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах .....	6
Статья 2. Цели, назначение и состав Правил .....	9
Статья 3. Область применения Правил .....	10
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	10
Статья 5. Субъекты отношений в области землепользования и застройки .....	11
Статья 6. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления .....	11
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации муниципального образования - Захаровского муниципальный район .....	12
<b>Глава 2. Градостроительная подготовка земельных участков для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....</b>	<b>13</b>
Статья 8. Градостроительная подготовка земельных участков .....	13
Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования .....	15
Статья 10. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд .....	15
Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд .....	16
Статья 12. Установление публичных сервитутов в отношении земельных участков .....	17
<b>Глава 3. Документация по планировке территории .....</b>	<b>18</b>
Статья 13. Общие положения о планировке территории .....	18
Статья 14. Подготовка документации по планировке территории .....	20
Статья 15. Градостроительные планы земельных участков .....	21
<b>Глава 4. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами .....</b>	<b>23</b>
Статья 16. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	22
<b>Глава 5. Порядок использования и застройки земельных участков .....</b>	<b>23</b>
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	23
Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	24
Статья 19. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов .....	25
<b>Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки .....</b>	<b>26</b>
Статья 20. Общие положения о публичных слушаниях .....	26
Статья 21. Процедура проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки .....	29
Статья 22. Информирование населения по вопросам предварительного согласования места размещения объектов .....	29
<b>Глава 7. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .....</b>	<b>29</b>
Статья 23. Подготовка проектной документации .....	29

Статья 24. Разрешение на строительство.....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
Статья 24.1. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома .....	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .	<b>Ошибка! Закладка не определена.</b>
<b>Глава 8. Порядок внесения изменений в Правила .....</b>	<b>47</b>
Статья 26. Порядок внесения изменений в Правила .....	47
Часть II. Градостроительное зонирование. Градостроительные регламенты .....	50
<b>Глава 9. Положения о территориальном зонировании .....</b>	<b>50</b>
Статья 27. Общие положения о территориальном зонировании.....	50
<b>Глава 10. Градостроительные регламенты .....</b>	<b>51</b>
Статья 28. Градостроительные регламенты. Порядок установления и применения..	51
Статья 29. Перечень территориальных зон .....	52
Статья 30. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.....	54
Статья 31. Благоустройство территории Сменовского сельского поселения.....	96
Статья 32. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения	100
Статья 33. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории водоохранных, прибрежных зон .....	101
Статья 34. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории санитарно-защитных зон.....	102
<b>Глава 11. Заключительные положения .....</b>	<b>104</b>
Статья 35. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам .....	104
Статья 36. Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам.....	105
Статья 37. Ответственность за нарушение Правил .....	105
<b>Часть III. Карта градостроительного зонирования .....</b>	<b>105</b>

## **Введение**

Правила землепользования и застройки территории муниципального образования - Сменовское сельское поселение Захаровского муниципального района (далее – Правила), являются нормативным правовым актом территории муниципального образования - Сменовское сельское поселение Захаровского муниципального района, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом муниципального образования - Сменовское сельское поселение, Генеральным планом Сменовское сельского поселения.

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

Настоящие Правила обязательны для исполнения органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную (строительную) деятельность на территории муниципального образования - Сменовское сельское поселение.

## **Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений**

### **Глава 1. Общие положения**

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

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

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

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

*водоохранная зона* – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заболачивания и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

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

*градостроительное зонирование* – зонирование территорий в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

*градостроительный план земельного участка* – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и видах использования земельного участка, форма градостроительного плана земельного участка и порядок ее заполнения установлены Правительством Российской Федерации;

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

земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*многоквартирный жилой дом* – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, содержащих в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

*объект капитального строительства* – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек (киосков, навесов и т.д.

*основные виды разрешенного использования* – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

*процент застройки* – часть территории земельного участка, которая занята объектами капитального строительства и постройками некапитального характера (%);

*публичный сервитут* – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

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

*разрешенное использование недвижимости* – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

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

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

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

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

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

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



технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

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

## **Статья 2. Цели, назначение и состав Правил**

1. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории муниципального образования – Сменовское сельское поселение и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, определенные в процессе планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам;
- подготовке обоснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- подготовке документации по планировке территории;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и изменениями объектов недвижимости;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в части дополнения и уточнения применительно к различным территориальным зонам.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, требованиями строительных норм и правил, положениями законодательства Российской Федерации и Рязанской области в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- нормативными правовыми актами муниципального образования - Сменовское сельское поселение Захаровского муниципального района Рязанской области по вопросам регулирования землепользования и застройки.

### **Статья 3. Область применения Правил**

1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные в Сменовском сельском поселении земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объекта капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Настоящие Правила применяются при:

1) разработке, согласовании и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства права на которые представляются по итогам конкурсов, аукционов;

2) формировании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости;

3) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) рассмотрении в комиссии по землепользованию и застройке, в суде вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) осуществлении государственного контроля за использованием земель, объектов капитального строительства.

3. Использование земельных участков, использование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие настоящим Правилам, не допускаются.

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

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

2. Администрация муниципального образования - Сменовское сельское поселение обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил в средствах массовой информации;
- размещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном объеме, в т.ч. входящих в их состав картографических материалов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в муниципальном образовании - Сменовское сельское поселение;

- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами.

## **Статья 5. Субъекты отношений в области землепользования и застройки**

1. Субъектами отношений в области землепользования и застройки являются:
  - органы государственной власти Российской Федерации;
  - органы государственной власти Рязанской области;
  - органы местного самоуправления Захаровского муниципального района, администрация муниципального образования - Сменовское сельское поселение;
  - физические и юридические лица.
2. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:
  - участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования - Захаровский муниципальный район по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
  - обращаются в администрацию муниципального образования - Сменовское сельское поселение с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
  - владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
  - владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания выделения границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
  - осуществляют иные действия в области землепользования и застройки на территории муниципального образования - Сменовское сельское поселение.

## **Статья 6. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

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

- 1) администрация муниципального образования - Сменовское сельское поселение;
- 2) Совет депутатов муниципального образования - Сменовское сельское поселение;
- 3) органы местного самоуправления Захаровского муниципального района (в случае заключения соглашения о передаче полномочий в соответствии с ч.1 ст.15 Федерального закона № 131-ФЗ от 06.10.2003;

2. К полномочиям Совета депутатов муниципального образования - Сменовское сельское поселение в области землепользования и застройки относится утверждение изменений в Правила застройки.

3. К полномочиям главы администрации муниципального образования – Сменовское сельское поселение Захаровского муниципального района Рязанской области в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.
- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
- руководство комиссией по землепользованию и застройке;
- утверждение документации по планировке территории;
- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- иные полномочия.

4. К полномочиям администрации муниципального образования - Сменовское сельское поселение Захаровского муниципального района Рязанской области в области землепользования и застройки относятся:

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);
- организация и проведение публичных слушаний;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- осуществление муниципального земельного контроля за использованием земель;
- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;
- подготовка проекта изменений в Правила и внесение их на утверждение Совета депутатов муниципального образования - Сменовское сельское поселение;
- контроль за разработкой и реализацией документации по планировке территории;
- согласование заданий на разработку документации по планировке территории;
- иные полномочия.

5. Администрация Захаровского муниципального района и администрация муниципального образования - Сменовское сельское поселение осуществляют свои полномочия с учетом ежегодно заключаемого Соглашения.

## **Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации муниципального образования Захаровский муниципальный район**

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) формируется для обеспечения применения настоящих Правил и является постоянно действующим органом муниципального образования Захаровский муниципальный район.

2. В соответствии с полномочиями Комиссия:

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

- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований;
- проводит публичные слушания в случаях, определенных настоящими Правилами;
- подготавливает главе администрации муниципального образования Захаровского района заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации муниципального образования Захаровского муниципального района, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- осуществляет другие полномочия.

В состав Комиссии могут входить руководители структурных подразделений администрации муниципального образования - Захаровский муниципальный район, обладающие полномочиями по социально-экономическому и территориальному регулированию землепользования и застройки, глава муниципального образования - Сменовское сельское поселение, представители общественных организаций, государственных органов контроля и надзора, государственных органов управления. Председателем Комиссии является заместитель главы администрации муниципального района.

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

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

## **Глава 2. Градостроительная подготовка земельных участков для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

### **Статья 8. Градостроительная подготовка земельных участков**

1. Градостроительная подготовка земельных участков, т.е. формирование земельных участков, как объектов недвижимости осуществляется в отношении:

1) неразделенных на земельные участки государственных и муниципальных земель, территорий посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания);

2) ранее сформированных, принадлежащих физическим и юридическим лицам земельным участкам.

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

3. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

4. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта на территории муниципального образования - Сменовское сельское поселение в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и настоящими Правилами.

5. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в соответствии с действующим законодательством и статьей 19 настоящих Правил.

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

7. Физическим и юридическим лицам из состава государственных, муниципальных земель могут предоставляться только сформированные земельные участки.

8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, является сформированным при условии:

- если в отношении данного участка выполнены работы, в результате которых подготовлен проект границ земельного участка и установлены его границы на местности, подготовлены документы необходимые для осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка;
- определено разрешенное использование земельного участка;
- подготовлен градостроительный план;
- определены технические условия подключения (технологического присоединения) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение (технологическое присоединение) объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - плата за подключение (технологическое присоединение)).

9. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства и реконструкции осуществляется по инициативе и за счет средств:

- заинтересованных в предоставлении участка физических и юридических лиц;
- администрации муниципального образования – Захаровский муниципальный район в случаях связанных с размещением объектов муниципального значения, указанных в части 1 статьи 10 настоящих Правил.

10. Формирование земельных участков для размещения объектов капитального строительства и реконструкции без предварительного согласования проводит отдел по управлению муниципальным имуществом администрации Захаровского муниципального района на основании согласования консультанта – архитектора управления по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС о возможности строительства или реконструкции заявленного объекта на испрашиваемом земельном участке, и условиях обеспечивающих градостроительную подготовку земельного участка, а именно:

- необходимость разработки документации по планировке территории;
- необходимость подготовки топографической съемки с указанием масштаба для подготовки градостроительного плана земельного участка;
- получение технических условий;
- необходимость получения заключений соответствующих органов (в зависимости от вида строительства, реконструкции объектов).

11. Предоставление земельных участков в собственность для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

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

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет муниципального образования победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

13. При реконструкции объектов капитального строительства правообладателями объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающими зарегистрированными правами на земельные участки, подготовка проектной документации и последующее строительство осуществляется после подготовки и утверждения в установленном порядке градостроительных планов земельных участков.

### **Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования**

1. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой муниципального образования.

Отнесение земельных участков к территориям общего пользования осуществляется решением главы муниципального образования.

2. Определение границ застроенных и незастроенных земельных участков из состава территорий общего пользования осуществляется в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территории. Предоставление физическим и юридическим лицам участков из состава территорий общего пользования осуществляется на конкурсной основе и только на правах аренды приватизации такие участки не подлежат.

3. Участки из состава территорий общего пользования могут использоваться для размещения объектов обслуживания населения, объектов благоустройства, скверов, детских площадок, памятников, малых архитектурных форм, объектов инженерной инфраструктуры.

4. Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки общего пользования в составе зоны только в случае, если указанные земельные участки (парков, скверов, набережных) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки территории из состава территорий общего пользования в состав иных территорий, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях градостроительный регламент на земельные участки общего пользования не распространяется, и их использование осуществляется в соответствии с индивидуальным целевым назначением земельного участка в порядке, установленном правовыми актами главы муниципального образования.

### **Статья 10. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в случаях, связанных с:

- размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
- объектов электро – газо – тепло - водоснабжения и водоотведения муниципального значения;
- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования;

- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Рязанской области.
- 2. Порядок изъятия земельного участка, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд устанавливается действующим законодательством.
- 3. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).
- 4. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления уплатить выкупную цену за изымаемый участок.
- 5. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.
- 6. При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка.
- 7. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.
- 8. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд осуществляется за счет бюджета муниципального образования.
- 9. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

## **Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд**

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в отношении земель:
  - предусмотренных частью 1 статьи 10 настоящих Правил;
  - земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам;
2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определенных Генеральным планом муниципального образования - Сменовское сельское поселение, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.
3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.



4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

5. Порядок резервирования земельных участков для муниципальных нужд определяется земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

## **Статья 12. Установление публичных сервитутов в отношении земельных участков**

1. Установление публичного сервитута в отношении земельного участка или иного недвижимого имущества на территории муниципального образования - Сменовское сельское поселение производится на основаниях и в порядке, предусмотренных гражданским и земельным законодательством, настоящей статьей Правил.

2. Публичный сервитут в отношении земельного участка может устанавливаться постановлением администрации муниципального образования в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, в том числе для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 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 и берегоукрепительных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 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 и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Публичный сервитут устанавливается без изъятия земельных участков.

4. Установление публичного сервитута производится с учетом результатов публичных слушаний, проводимых в соответствии с Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании – Сменовское сельское поселение. При установлении сервитута может указываться срок его действия (срочный сервитут), без указания которого сервитут будет считаться постоянным. Срочный публичный сервитут прекращает свое действие по истечении срока, указанного в постановлении администрации муниципального образования, установившим такой сервитут.

5. В случаях, когда установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией муниципального образования убытков, причиненных установлением такого публичного сервитута, или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

6. В случаях, когда требования, установленные пунктом 5 настоящей статьи, не могут быть соблюдены, собственник земельного участка вправе требовать от администрации муниципального образования соразмерную плату.

7. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия главой администрации местного органа самоуправления постановления об отмене сервитута.

8. В постановлении администрации местного органа самоуправления об установлении публичного сервитута должны быть указаны:

- 1) наименование и содержание публичного сервитута;
- 2) описание границ земельного участка, иного недвижимого имущества, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;
- 3) срок действия публичного сервитута (в случае установления публичного сервитута на определенный срок);
- 4) иные сведения, связанные с установлением публичного сервитута.

9. Публичный сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.

10. Границы зон действия публичных сервитутов являются обязательной составляющей схемы планировочной организации земельного участка.

11. Решение об установлении или прекращении действия публичного сервитута может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

### **Глава 3. Документация по планировке территории**

#### **Статья 13. Общие положения о планировке территории**

1. В целях обеспечения устойчивого развития муниципального образования - Сменовское сельское поселение, 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, осуществляется подготовка документации по планировке территории.

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

3. 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.

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

- 1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;
- 2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- 3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

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

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

5. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

7. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

- а) границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы.

8. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- а) границ земельных участков, которые не являются территориями общего пользования;
- б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;
- г) границ зон с особыми условиями использования территории;
- д) других границ.

9. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления в составе проектов планировки и (или) проектов межевания при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, для получения разрешения на строительство.

10. Документация по планировке территории определяет:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- и другие.

11. Отклонение параметров планируемого строительства от утвержденных является допустимым в пределах 5% и не влечет за собой корректировку документации по планировке территории.

12. Не допускается осуществление преобразования застроенных территорий без утвержденной документации по планировке территории.

#### **Статья 14. Подготовка документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании и с учетом генерального плана развития муниципального образования - Сменовское сельское поселение, настоящих Правил, требований технических регламентов, границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

Освоение территорий перспективных зон, определенных генеральным планом осуществляется только в соответствии с разработанной документацией по планировке территории.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3. Основанием для подготовки документации по планировке является:

- решение о подготовке данной документации;
- заказ на подготовку данной документации;
- задание на разработку документации.

Заказчиком документации по планировке территории является администрация органа местного самоуправления либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке территории.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается главой администрации органа местного самоуправления.

4. В решении главы администрации органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;
- цель планировки территории;
- содержание работ по планировке территории;
- сроки проведения работ по планировке территории;
- вид разрабатываемой документации по планировке территории;
- иные сведения.

5. Подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, для размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению главой администрации органа местного самоуправления в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

6. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов, которые могут быть учтены при подготовке документации по планировке.

7. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией.

8. Управление по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС администрации муниципального образования осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным пунктом 1 настоящей статьи, в течение 30 дней с момента получения.

9. По результатам проверки Управление по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС администрации муниципального образования готовит заключение о соответствии документации по планировке территории требованиям, установленным пунктом 1 настоящей статьи, и направляет документацию по планировке территории с вышеуказанным заключением главе администрации органа местного самоуправления для принятия решения о назначении публичных слушаний или об отклонении данной документации и направлении ее на доработку. В указанном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

10. По результатам публичных слушаний Управление по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС администрации муниципального образования направляет главе администрации органа местного самоуправления подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через десять дней со дня поступления указанных документов от Комиссии по землепользованию и застройке.

11. Глава администрации органа местного самоуправления с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки ее реализации или об ее отклонении и направлении в Управление по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС администрации муниципального образования на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

12. Утвержденная документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

13. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации местного самоуправления, могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

## **Статья 15. Градостроительные планы земельных участков**

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка и инструкция о порядке ее заполнения утверждена Правительством Российской Федерации.

Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и при вводе объекта в эксплуатацию в порядке, определенном градостроительным законодательством.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. Для получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка или уполномоченное им лицо представляет в Управление по

строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС администрации муниципального образования:

- 1) заявление;
- 2) копии правоустанавливающих документов на земельный участок и объекты капитального строительства, расположенные в границах земельного участка;
- 3) копии технических паспортов всех объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка;
- 4) технические условия на присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 5) обновленную топографо-геодезическую съемку земельного участка.

4. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение 30 дней со дня получения указанного заявления.

Срок действия градостроительного плана земельного участка рассчитан на срок реализации документации по планировке территории. Срок действия градостроительного плана земельного участка как отдельного документа составляет три года и может быть пересмотрен в случае утверждения документации по планировке территории.

5. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- содержится информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

6. Градостроительный план земельного участка подлежит утверждению главой администрации муниципального образования.

#### **Глава 4. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

#### **Статья 16. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на вид использования, являющийся условно разрешенным осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящих Правил.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются принимаются в соответствии с федеральными законами.

4. Правом на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:
  - а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;
  - б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);
  - в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до их введения – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

## **Глава 5. Порядок использования и застройки земельных участков**

### **Статья 17. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Застройщик подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка проводятся в соответствии со статьей 20, 21 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 18. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, а также, если в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства возникла необходимость отклонения от предельных разрешенных параметров объекта капитального строительства, а также в целях устранения технической ошибки, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии со статьей 20, 21 настоящих Правил.

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

6. Глава администрации муниципального образования в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление



о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

### **Статья 19. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов**

Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов осуществляется:

- в аренду;
- в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, казённым предприятиям, а также органам государственной власти и местного самоуправления;
- в безвозмездное срочное пользование, в случаях, установленных земельным законодательством.

Предоставление в постоянное (бессрочное) пользование земельных участков для жилищного строительства осуществляется с предварительным согласованием места размещения объектов в случае, если строительство осуществляется полностью за счёт средств федерального бюджета, средств бюджета Рязанской области или средств местного бюджета.

2. Заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства лица, обращаются в администрацию органа местного самоуправления с заявлением о выборе земельного участка и предварительного согласования места размещения объекта.

В заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчёты по обоснованию предполагаемого строительства и предварительное санитарное заключение.

3. Управление по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС администрации органа местного самоуправления в течении десяти дней готовит градостроительное заключение с проектом границ земельного участка.

Необходимая для подготовки градостроительного заключения информация о возможности размещения объекта на испрашиваемой территории, и обеспечение подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения, а также дежурные кадастровые карты (планы), содержащие сведения о местоположении земельных участков, предоставляются бесплатно соответствующими органами местного самоуправления, муниципальными организациями в пятидневный срок со дня получения запроса от органа местного самоуправления.

4. Комиссия оформляет акт о выборе земельного участка с проектом границ и в течение пяти дней информирует население через средства массовой информации о

возможном или предстоящем предоставлении земельного участка для строительства в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил.

5. Глава администрации Захаровского муниципального образования в течение пяти дней после окончания срока информирования населения:

- принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающее акт о выборе земельного участка, или решение об отказе в размещении объекта, если предоставление земельного участка отнесено к компетенции органов местного самоуправления;
- или принимает решение об утверждении проекта границ земельного участка и направляет ходатайство о предоставлении земельного участка с предварительным согласованием места размещения объекта вместе с согласованным актом о выборе земельного участка и проектом границ в Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области, если предоставление земельного участка отнесено к компетенции Правительства Рязанской области.

6. Министерство имущественных и земельных отношений Рязанской области после поступления от органа местного самоуправления согласованного акта о выборе земельного участка с проектом границ земельного участка принимает решение о предоставлении земельного участка в порядке, установленном законодательством Рязанской области.

7. Копия решения о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением утвержденных границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в пятидневный срок со дня его утверждения.

8. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта является основанием для последующего принятия решения о предоставлении земельного участка для строительства и действует в течение трех лет.

9. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта или об отказе в размещении объекта может быть обжаловано заинтересованными лицами в суд.

10. Решение о предварительном согласовании места размещения объекта и проект границ земельного участка являются основанием установления гражданами или юридическими лицами, заинтересованными в предоставлении земельного участка для строительства, границ такого земельного участка на местности и его государственного кадастрового учёта в порядке, установленном федеральными законами.

11. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта на территории развития муниципального образования - Сменовское сельское поселение, в соответствии с документацией по планировке территории и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства, индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

## **Глава 6. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 20. Общие положения о публичных слушаниях**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном настоящей главой, проводятся в следующих случаях:

- при утверждении Правил землепользования и застройки;
- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- подготовки документации по планировке территории развития муниципального образования - Сменовское сельское поселение, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
- внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

2. Публичные слушания не проводятся при внесении изменений в Правила в случаях:

- приведения положений Правил в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, местным законодательством;
- обнаружения технических ошибок в Правилах.

3. Публичные слушания, в том числе публичные обсуждения, по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, организуются и проводятся Комиссией в соответствии с Уставом муниципального образования - Сменовское сельское поселение с учетом требований настоящей главы Правил.

4. Решение о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, принимается главой муниципального образования на основании обращения Комиссии.

5. Основаниями для принятия решения о проведении публичных слушаний являются:

- по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства - протокол Комиссии, в котором рассмотрено обращение лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и принято решение о направлении указанного вопроса на публичные слушания;
- по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - протокол Комиссии, в котором рассмотрено обращение лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и принято решение о направлении указанного вопроса на публичные слушания.

6. Глава муниципального образования в течение десяти дней с даты поступления обращения принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, и в течение трех дней направляет его в Комиссию для организации и проведения публичных слушаний.

Указанное решение подлежит опубликованию главой муниципального образования в течение трех дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

7. В решении о проведении публичных слушаний в обязательном порядке должны содержаться следующие сведения:

- тема публичных слушаний;
- инициатор проведения публичных слушаний (администрация и т.д.);
- дата, время, место проведения публичных слушаний;
- сроки и адрес направления замечаний и предложений по выносимым на публичные слушания вопросам.

С момента официального опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

8. Начало проведения публичных слушаний наступает с даты опубликования решения о проведении публичных слушаний окончанием проведения публичных слушаний является день опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

9. Срок проведения публичных слушаний составляет:

- по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по

вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - не более одного месяца;

- по проекту планировки территории и проекту межевания территории - не более двух месяцев.

10. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил, в том числе по внесению в них изменений, составляет от двух до четырех месяцев со дня опубликования указанного проекта.

11. В течение пяти дней с момента поступления решения о проведении публичных слушаний Комиссия подготавливает и утверждает план мероприятий по проведению публичных слушаний.

12. В течение десяти дней по окончании публичных слушаний Комиссия подготавливает протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в десятидневный срок.

14. Публичные слушания по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, считаются завершенными с момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

15. Заключение о результатах публичных слушаний носит рекомендательный характер и учитывается при принятии решений по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи.

16. В течение пяти дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний Комиссия:

- по вопросу проекта Правил землепользования и застройки представляет указанный проект главе администрации органа местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
- по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации;
- по документации по планировке территории - направляет главе администрации органа местного самоуправления протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, заключение о результатах публичных слушаний с подготовленной документацией по планировке территории для принятия решения об утверждении указанной документации по планировке территории.

17. Глава администрации органа местного самоуправления в течение десяти дней после представления ему проекта Правил с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

18. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний не позднее тридцати дней с момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации для последующего направления в представительный орган на утверждение.

Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

#### **Статья 21. Процедура проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящих Правил, могут проводиться в выходные и будние дни.

2. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

3. Публичные слушания рекомендуется проводить в удобное для жителей поселения время.

4. Место проведения публичных слушаний определяется с учетом приближенности к территории, на которую рассматриваются вопросы, указанные в пункте 1 статьи 20 настоящих Правил, а также обеспеченности условиями для демонстрации графических и цифровых демонстрационных материалов.

5. Публичные слушания при отсутствии на них граждан и заинтересованных лиц, зарегистрировавшихся как участники публичных слушаний, считаются недействительными.

#### **Статья 22. Информирование населения по вопросам предварительного согласования места размещения объектов**

1. Информирование населения проводится только по вопросам предварительного согласования места размещения объектов в порядке, установленном настоящей статьей.

2. Информирование представляет собой уведомление в средствах массовой информации в целях сбора предложений и замечаний.

3. В сообщении содержится информация о месте размещения объекта, размере земельного участка, назначении и основных показателях объекта.

4. Продолжительность информирования не может быть менее 1 месяца с момента публикации соответствующего сообщения до момента принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

5. Расходы, связанные с информированием населения, несет лицо, обратившееся с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

#### **Глава 7. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

##### **Статья 23. Подготовка проектной документации**

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

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация, а также результаты инженерных изысканий объектов капитального строительства подлежат государственной экспертизе в порядке, предусмотренном статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

4. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо вправе направить проектную документацию и результат инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

5. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий установлены главой 6 Градостроительного кодекса РФ.

6. Схема планировочной организации земельного участка, архитектурные и объемно-планировочные решения, проект организации строительства, разрабатываемые в составе проектной документации объектов капитального строительства, подлежат обязательному согласованию с отделом архитектуры и капитального строительства муниципального образования.

## **Статья 24. Разрешение на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство.

3. Разрешение на строительство выдает администрация муниципального образования – Захаровский муниципальный район, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Рязанской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений.

Форма разрешения на строительство утверждена постановлением Правительства РФ.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

1.1) при наличии соглашения о передаче в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления полномочий государственного (муниципального) заказчика, заключенного при осуществлении бюджетных инвестиций, - указанное соглашение, правоустанавливающие документы на земельный участок правообладателя, с которым заключено это соглашение;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для

строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

з) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ;

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (отдельных этапов строительства), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии с ГК РФ;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, предусмотренном ГК РФ);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома;

6.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

6.2) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции про-

изойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;

9) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению.

К заявлению, указанному в части 4 настоящей статьи, может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4.1. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1 - 5, 7 и 9 части 4 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 2 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

По межведомственным запросам органов, указанных в абзаце первом части 7 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

4.2. Документы, указанные в пунктах 1, 3 и 4 части 4 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости или едином государственном реестре заключений.

5. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в части 4 настоящей статьи документов. Документы, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме. Правительством Российской Федерации или высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (применительно к случаям выдачи разрешения на строительство органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления) могут быть установлены случаи, в которых направление указанных в части 4 настоящей статьи документов осуществляется исключительно в электронной форме.

6. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, за исключением случая, предусмотренного частью 11.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ:



1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

8. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частью 4.1 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

12. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях предусмотренных частью 3 статьи 31 настоящих Правил.

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

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

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

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

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

#### **Статья 24.1 Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома**

1. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее также - уведомление о планируемом строительстве), содержащее следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

2) наименование и место нахождения застройщика (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;

4) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

5) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома);

6) сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;

7) сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;  
9) способ направления застройщику уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 6 настоящей статьи.

2. Форма уведомления о планируемом строительстве утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

3. К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;

3) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если застройщиком является иностранное юридическое лицо;

4. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пункте 1 части 3 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 1 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения уведомления о планируемом строительстве, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно. По межведомственным запросам органов, указанных в абзаце первом части 1 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пункте 1 части 3 настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

5. В случае отсутствия в уведомлении о планируемом строительстве сведений, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, или документов, предусмотренных пунктами 2 - 3 части 3 настоящей статьи, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве возвращает застройщику данное уведомление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление о планируемом строительстве считается ненаправленным.

6. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, за исключением случая, предусмотренного частью 8 настоящей статьи:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. Формы уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

7. Уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке направляется застройщику только в случае, если:

1) указанные в уведомлении о планируемом строительстве параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

2) размещение указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и (или) ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

3) уведомление о планируемом строительстве подано или направлено лицом, не являющимся застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок;

8. В уведомлении о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке должны содержаться все основания направления застройщику такого уведомления с указанием предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые установлены правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства, которые установлены настоящим Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами, действуют на дату поступления уведомления о планируемом строительстве и которым не соответствуют параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанные в уведомлении о планируемом строительстве, а также в случае недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке - установленный вид разрешенного

использования земельного участка, виды ограничений использования земельного участка, в связи с которыми не допускается строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, или сведения о том, что лицо, подавшее или направившее уведомление о планируемом строительстве, не является застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок.

9. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в сроки, указанные в части 6 настоящей статьи, также направляет, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке:

1) в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 7 настоящей статьи;

2) в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 2 или 3 части 7 настоящей статьи;

10. Получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления либо ненаправление указанными органами в срок, предусмотренный частью 6 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке считается согласованием указанными органами строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве в соответствии с частью 1 настоящей статьи. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 - 3 части 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. При этом направление нового уведомления о планируемом строительстве не требуется.

11. В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает или направляет способами, указанными в части 1 настоящей статьи, уведомление об этом в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления с указанием изменяемых параметров. Рассмотрение указанного уведомления осуществляется в соответствии с частями 4 - 10 настоящей статьи. Форма указанного уведомления утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.



12. В случае получения застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления либо ненаправления указанными органами в срок, предусмотренный частью 6 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке убытки, причиненные застройщику сносом или приведением в соответствие с установленными требованиями объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, построенных или реконструированных в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в связи с признанием таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома самовольной постройкой вследствие несоответствия их параметров предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами, либо вследствие недопустимости размещения таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, в полном объеме подлежат возмещению за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации, казны муниципального образования при условии, что судом будет установлена вина должностного лица органа государственной власти или органа местного самоуправления, направившего застройщику уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо не исполнившего обязанности по направлению в срок, предусмотренный частью 6 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

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

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

## 2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;
- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

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

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

3. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом" или Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

2) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проект планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) разрешение на строительство;

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

5) акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора);

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

7) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора строительного подряда), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

8) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти (далее - орган федерального государственного экологического надзора), выдаваемое в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ ;

9) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;

10) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного использования;



11) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4.1. Указанные в пунктах 5 и 8 части 4 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.2. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 8 части 4 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 3 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4.3. Документы, указанные в пунктах 1, 4, 5, 6, и 7 части 4 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органами, указанными в части 3 настоящей статьи, в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4.4. По межведомственным запросам органами, указанными в части 3 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), предусмотренные частью 4 настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся эти документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

4.5. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 4 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

4.6. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в частях 4 и 4.5 настоящей статьи документы. Документы, предусмотренные частями 4 и 4.5 настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме. Правительством Российской Федерации или высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (применительно к случаям выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления) могут быть установлены случаи, в которых направление указанных в частях 4 и 4.5 настоящей статьи документов осуществляется исключительно в электронной форме.

5. Орган, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, указанным в разрешении на строительство, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка, ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в частях 4 и 4.5 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;
- 5) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, и строящийся, реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ.

6.1. Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частями 4.2 и 4.3 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

7. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом" или Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

10. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

11. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

11.1. После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

11.2. При проведении работ по сохранению объекта культурного наследия разрешение на ввод в эксплуатацию такого объекта выдается с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

12. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

13. В течение трех рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию орган, выдавший такое разрешение, направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса РФ, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию иных объектов капитального строительства.

14. В случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, в течение трех рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие такое разрешение, направляют (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) копию такого разрешения в органы государственной власти или органы местного самоуправления, принявшие решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в связи с размещением объекта, в отношении которого выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

15. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

16. В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление об окончании строительства). Уведомление об окончании строительства должно содержать сведения, предусмотренные пунктами 1 - 5, 7 и 8 части 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ, а также сведения о параметрах построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, о способе направления застройщику уведомления, предусмотренного пунктом 4 части 19 настоящей статьи. К уведомлению об окончании строительства прилагаются:

1) документы, предусмотренные пунктами 2 и 3 части 3 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ;

2) технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

3) заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более

гражданам на праве общей долевой собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

17. В случае отсутствия в уведомлении об окончании строительства сведений, предусмотренных абзацем первым части 16 настоящей статьи, или отсутствия документов, прилагаемых к нему и предусмотренных пунктами 1 - 3 части 16 настоящей статьи, а также в случае, если уведомление об окончании строительства поступило после истечения десяти лет со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, в соответствии с которым осуществлялись строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, либо уведомление о планируемом строительстве таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома ранее не направлялось (в том числе было возвращено застройщику в соответствии с частью 6 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ), уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства возвращает застройщику уведомление об окончании строительства и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление об окончании строительства считается ненаправленным.

18. Форма уведомления об окончании строительства утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

19. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами (в том числе в случае, если указанные предельные параметры или обязательные требования к параметрам объектов капитального строительства изменены после дня поступления в соответствующий орган уведомления о планируемом строительстве и уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве). В случае, если уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства, осуществляется проверка соответствия параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома указанным предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства;

2) проверяет соответствие вида разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;



3) проверяет допустимость размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию;

4) направляет застройщику способом, указанным в уведомлении об окончании строительства, уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления. Формы уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

20. Уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется только в следующих случаях:

1) параметры построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют указанным в пункте 1 части 19 настоящей статьи предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами;

2) вид разрешенного использования построенного или реконструированного объекта капитального строительства не соответствует виду разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

3) размещение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию.

21. Копия уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется в срок, указанный в части 19 настоящей статьи, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в орган регистрации прав, а также:

1) в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае направления застрой-

щику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 20 настоящей статьи;

2) в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 2 или 3 части 20 настоящей статьи.

## **Глава 8. Порядок внесения изменений в Правила**

### **Статья 26. Порядок внесения изменений в Правила**

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются:

1) органами исполнительной власти Рязанской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения Рязанской области;

2) органами местного самоуправления муниципального образования в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения или необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования - Сменовское сельское поселение.

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

2. Основаниями для рассмотрения Комиссией вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Сменовское сельского поселения;

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

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

4. Глава администрации муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

5. Глава администрации муниципального образования не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в части 4 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. Подготовка проекта изменений в Правила организует Комиссия по землепользованию и застройке.

7. Управление по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС администрации органа местного самоуправления в течение десяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану

Сменовского сельского поселения, схеме территориального планирования Захаровского района, схеме территориального планирования Рязанской области.

8. По результатам указанной проверки Управление по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС администрации органа местного самоуправления направляет проект изменений в Правила главе муниципального образования или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и вышеуказанным документам, в Комиссию на доработку.

9. Глава администрации муниципального образования при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта и в течение трех дней направляет его в Комиссию для организации и проведения публичных слушаний. Указанное решение подлежит опубликованию в течение трех дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

10. Одновременно с принятием главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний Комиссией обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

11. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном главой 5 настоящих Правил.

12. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава администрации муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

14. Проект изменений в Правила рассматривается представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

15. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе администрации органа местного самоуправления на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

16. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

17. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в части 1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в 1 год.

18. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае нарушения указанных изменениями их законных прав.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Рязанской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схеме территориального планирования Рязанской области, Захаровского района согласованным до утверждения изменений в Правила.

20. Настоящая статья применяется:



- 1) при внесении изменений в часть II настоящих Правил;
- 2) при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования – Сменовское сельское поселение.

21. Настоящая статья не применяется:

- 1) при внесении технических изменений - исправление графических, орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
- 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, Уставом муниципального образования Захаровского муниципальный район, Уставом муниципального образования - Сменовское сельское поселение.

## **Часть II. Градостроительное зонирование. Градостроительные регламенты**

### **Глава 9. Положения о территориальном зонировании**

#### **Статья 27. Общие положения о территориальном зонировании**

1. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами в границах территориальных зон муниципального образования – Сменовское сельское поселение в соответствии с требованиями действующего законодательства и определяют правовой режим, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных, санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводных сооружений, и иных зон с особыми условиями использования территорий, установленных в соответствии с действующим законодательством.

2. Содержащиеся в настоящих Правилах материалы градостроительного зонирования территории муниципального образования – Сменовское сельское поселение включают:

1) карту градостроительного зонирования территории муниципального образования – Сменовское сельское поселение

2) градостроительные регламенты.

3. На карте градостроительного зонирования отображены:

1) установленные настоящими Правилами границы территориальных зон;

2) установленные в соответствии с федеральным законодательством территории, на которых градостроительная деятельность ограничена в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения и обозначены зоны с особыми условиями использования территорий.

4. Включение вновь выявленных объектов культурного наследия в реестр объектов культурного наследия регионального или местного значения осуществляется в соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством.

Границы территорий, на которых расположены объекты культурного наследия регионального и местного значения, определяются проектами охраны данных территорий, разрабатываемыми в порядке определенном федеральным законодательством, и отображаются на карте градостроительного зонирования, внесение таких изменений в Правила осуществляется в соответствии с решением Комиссии и не подлежат рассмотрению на публичных слушаниях.

5. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования приведен в части 1 статьи 29 настоящих Правил.

6. Земельные участки, на которых находится недвижимое имущество, не являющееся памятником истории и культуры, но расположенное в границах территории объектов культурного наследия, используются в соответствии с требованиями и ограничениями, установленными для территории объектов культурного наследия.

7. Зонами с особыми условиями использования территорий муниципального образования – Сменовское сельское поселение являются: зона военных объектов, зона природных ландшафтов ограниченного пользования (овраги, заболоченные территории, районы, подверженные экзогенным процессам), санитарно-защитные зоны, зона охраны объектов культурного наследия, водоохранные и прибрежные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения.

Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон.

## **Глава 10. Градостроительные регламенты**

### **Статья 28. Градостроительные регламенты. Порядок установления и применения**

1. Территориальные зоны определены с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования - Сменовское сельское поселение;
- 3) определенных Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии документацией территориального планирования и документации по планировке территории;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

3. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в границах, отображенных на карте градостроительного зонирования, территориальных зон.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);
- 3) в границах территорий занятых линейными объектами;
- 4) в границах территорий предоставленных для добычи полезных ископаемых.

4. В границах территориальных зон, для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не установлены, решения об использовании земельных участков принимают органы местного самоуправления в соответствии с федеральным законодательством.

5. В границах территорий общего пользования, являющихся улицами, дорогами, площадями, набережными, пешеходными улицами и зонами, внутриквартальными пешеходными проходами, проездами, решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимают органы местного самоуправления в соответствии с техническими регламентами и документацией по планировке территории.

6. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимают органы местного самоуправления в соответствии с техническими регламентами на основе проектной документации линейных объектов.

7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых территорий.

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

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

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

11. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, то к этим участкам и объектам применяются суммарные требования по регламентам использования недвижимости.

## **Статья 29. Перечень территориальных зон**

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в границах населенного пункта муниципального образования – Сменовское сельское поселение установлены следующие виды территориальных зон по функциональному назначению:

### **1. Жилые зоны**

Ж - 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж - 2 Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами.

Ж - 3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами.

### **2. Общественно-деловые зоны**

О - 1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

О - 2 Зона объектов административного назначения.

О - 3 Зона общеобразовательных учреждений среднего профессионального образования и детских дошкольных учреждений

О - 4 Зона учреждений здравоохранения.

О - 5 Зона спортивных сооружений.

О - 6 Зона культовых объектов.

### **3. Зоны рекреационного назначения**

Р - 1 Зона озеленения в населенных пунктах.

### **4. Производственные зоны**

П - 1 Зона производственных предприятий I класса вредности с санитарно-защитной зоной 1000 м.

- П – 2 Зона производственных предприятий II класса вредности с санитарно-защитной зоной 500 м.
- П – 3 Зона производственных предприятий III класса вредности с санитарно-защитной зоной 300 м.
- П – 4 Зона производственных предприятий IV класса вредности с санитарно-защитной зоной 100 м.
- П – 5 Зона производственных предприятий V класса вредности с санитарно-защитной зоной 50 м.
- П - 6 Коммунально-складская зона с санитарно-защитной зоной 50 м.

**5. Зоны специального назначения**

- Сп - 1 Зона захоронения
- Сп - 2 Зона размещения отходов
- Сп - 3 Зона военных объектов и иные зоны режимных территорий

**6. Зоны сельскохозяйственного использования.**

- Сх - 1 Зона сельскохозяйственного использования.
- Сх - 2 Зона садоводств и дачных участков

**7. Зоны инженерной инфраструктуры.**

- И-1 Зона инженерной инфраструктуры.

**8. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры.**

- Т-1 Зона транспортной инфраструктуры.

**9. Зоны лесного фонда.**

- ЛФ – 1 Зона эксплуатационных лесов.
- ЛФ – 2 Зона защитных лесов.

2. Кроме территориальных зон, на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования – Сменовское сельское поселение обозначены территории: улиц и дорог, водоохраной зоны, зоны затопления, санитарно-защитных зон производственных объектов.

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

- а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- б) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков;
- б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

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

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

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

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 16 настоящих Правил.

### **Статья 30. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами**

#### **1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны**

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

##### **1.1 Ж - 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**

Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов с приусадебными участками частично или полностью обеспеченных коммунальной инфраструктурой.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Ж-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для индивидуального жилищного строительства;</li> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>- блокированная жилая застройка;</li> <li>- ведение огородничества;</li> <li>- ведение садоводства;</li> <li>- ведение дачного хозяйства;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- среднеэтажная жилая застройка;</li> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- общественное управление;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- банковская и страховая деятельность;</li> <li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li> <li>- развлечения;</li> <li>- дошкольное, начальное и среднее общее образование;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- туристическое обслуживание;</li> <li>- спорт;</li> <li>- легкая промышленность;</li> <li>- сельскохозяйственное использование;</li> <li>- обеспечение сельскохозяйственного производства;</li> <li>- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> <li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li> <li>- передвижное жилье;</li> <li>- пчеловодство;</li> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- социальное обслуживание;</li> <li>- бытовое обслуживание;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- религиозное использование;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- магазины;</li> <li>- рынки;</li> <li>- общественное питание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- питомники.</li> </ul>
--	--	---

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Ж-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельный минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения огородничества – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения огородничества – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения садоводства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения садоводства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения дачного хозяйства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения дачного хозяйства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для объектов гаражного назначения – 30 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для объектов гаражного назначения – 100 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для питомников – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для питомников – 5000 кв.м.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для размещения среднеэтажных многоквартирных жилых домов и малоэтажных многоквартирных жилых домов не регламентируются и устанавливаются в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объекта в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для иных видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.



В случае возникновения необходимости отклонения от предельных параметров минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков, допускается уменьшение минимальных или увеличение максимальных размеров земельных участков при условии соблюдения технических регламентов в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

При уточнении границ земельного участка площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законодательством требований, может быть больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержится в государственном кадастре недвижимости, на величину не более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный настоящими Правилами для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования.

Отступ от красной линии улиц до жилого дома должен быть не менее 5 м; от красной линии проездов должен быть не менее 3 м.

Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов – не менее 3 м.

В сложившейся застройке при реконструкции объектов недвижимости существующая линия застройки должна быть сохранена.

В целях наименьшего затенения соседних участков расстояние от дома, хозяйственных построек и сооружений до границ соседних участков, расположенных с востока, севера и запада и промежуточных положений, должно составлять не менее 0,5 высоты указанных строений (сооружений), измеренной от планировочной отметки земли до конька крыши (до верхней отметки сооружений).

Инсоляция территорий и помещений малоэтажной застройки должна обеспечивать непрерывную 3-часовую продолжительность в весенне-летний период или суммарную 3,5-часовую продолжительность.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Складирование отходов жизнедеятельности скота и птицы допускается исключительно на закрытых площадках на расстоянии не менее 10 м от окон и входов жилых помещений на соседних участках и на расстоянии 1 м от границы земельного участка.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному письменному согласию собственников жилых домов.

На территориях с застройкой усадебными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 м.

В существующих кварталах застройки в условиях реконструкции, допускаются (на участке) строительные изменения в пределах противопожарных требований и санитарных норм, оформленные в установленном порядке.

Минимальные противопожарные расстояния следует принимать в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Предельное количество этажей – 3 с возможным использованием мансард, для объектов основного и условно-разрешенного видов использования.

Высота жилых домов:

- до верха плоской кровли - не более 11,50 м;
- до конька скатной кровли - не более 17,00 м.

Высота вспомогательных зданий и сооружений:

- до верха плоской кровли - не более 4,50 м;
- до конька скатной кровли - не более 7,00 м.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка:

- для жилых домов - 40%;

- для объектов обслуживания - 60%;

Ширину вновь предоставляемого участка для строительства усадебного дома принимать не менее 20 метров.

До границы соседнего приусадебного участка в соответствии с требованиями СП 30-102-99, СНиП 2.07.01-89\* (прил. 1) расстояния должны быть не менее:

от усадебного, одно - двухквартирного и блокированного дома 3 м;

- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м; от других построек (бани, гаражи и др.) – 1 м;

- от стволов высокорослых деревьев – 4 м; среднерослых – 2 м; от кустарника – 1 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов жилищного назначения – 3 м;

- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;

- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;

- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м;

- для объектов сельскохозяйственного и промышленного производства – 3 м.

В случае отсутствия возможности выполнения данных норм необходимо согласие владельцев смежных земельных участков.

Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные».

Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011.

Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены.

Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с Управлением по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре ГО и ЧС.

Запрещается установка сплошных ограждений на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д., а также за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка.

Сплошной забор 2-х метровой высоты можно устанавливать на расстоянии 2-х метров от соседней границы.

Ограждение участка со стороны улиц должно быть прозрачным. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.

- расстояние от полотна дороги до ограждения - не менее 3 метров;

- на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения соседних участков высотой не более 1,8 м до наиболее высокой части ограждения.

Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, отвечающих требованиям формирования эстетического вида улицы.

Благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 метров. При наличии расстояния между проезжей частью и ограждением более 2 метров, допускается озеленение выше 2 метров, при условии, что воздушный проем от линии электропередачи до верха озеленения составляет не менее 1 метра.

Обязательно обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.

Использование палисадников разрешается только под посадку декоративных растений и цветов, для эстетического оформления улицы.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Параметры инженерной обеспеченности территории:

- водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02-84;

- водоотведение осуществлять путем подключения к централизованной системе канализации или местное водоотведение с применением септиков;

- санитарная очистка территории, мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, озелененных площадок не менее 50 метров.

## 1.2 Ж - 2. Зона застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Ж-2	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>- блокированная жилая застройка;</li> <li>- среднеэтажная жилая застройка;</li> <li>- ведение огородничества;</li> <li>- ведение садоводства;</li> <li>- ведение дачного хозяйства;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- спорт;</li> <li>- природно-познавательный туризм;</li> <li>- туристическое обслуживание;</li> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- социальное обслуживание;</li> <li>- бытовое обслуживание;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> <li>- дошкольное, начальное и среднее общее образование;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- религиозное использование;</li> <li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- рынки;</li> <li>- магазины;</li> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- общественное управление;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного

участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Ж-2) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельный минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения огородничества – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения огородничества – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения садоводства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения садоводства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения дачного хозяйства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения дачного хозяйства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для размещения гаражей индивидуальных легковых автомобилей боксового типа – 30 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для размещения гаражей индивидуальных легковых автомобилей боксового типа – 100 кв.м.;

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки многоквартирными жилыми домами и для иных видов разрешенного использования,

предусматривающих строительство общественных зданий и сооружений, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

В случае возникновения необходимости отклонения от предельных параметров минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков, допускается уменьшение минимальных или увеличение максимальных размеров земельных участков при условии соблюдения технических регламентов в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

При уточнении границ земельного участка площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законодательством требований, может быть больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержится в государственном кадастре недвижимости, на величину не более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный настоящими Правилами для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Размер земельных участков, принимать в соответствии с проектами планировки и приложением 7 СНиП 2.07.01-89\* («Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»).

В случае разделения земельного участка многоквартирного жилого дома на отдельные участки для каждой квартиры размер такого участка должен быть не менее 300 кв.м.

Размеры площадок для стоянок автомашин наземных принимаются 25 м<sup>2</sup>/на одно машино-место, для гаражей 30 м<sup>2</sup>/на одно машино-место, расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий определяется табл. 10 СНиП 2.07.01-89\* и требованиями технического регламента «О требованиях пожарной безопасности».

Расстояние от красных линий предприятий и учреждений обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки.

Высота зданий – до 3 этажей включительно с возможным использованием мансардного этажа.

Высота вспомогательных построек – не выше 1 этажа.

Иные параметры в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к строениям, расположенным на приусадебных участках.

Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.

В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Не допускается размещать во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилых домов:

- специализированные магазины москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;
- магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
- склады любого назначения оптовой торговли;
- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 часов;
- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 30 м<sup>2</sup>);
- бани и сауны;
- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м<sup>2</sup> и с музыкальным сопровождением;
- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);
- автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м<sup>2</sup>;
- похоронные бюро;
- встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;
- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ);
- травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи, дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема, отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;
- помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

Максимальная площадь встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 40% от общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования.

Размеры земельных участков, плотность застройки определяются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

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

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов жилищного назначения – 3 м;
- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м.

### 1.3 Ж-3 Зона застройки среднеэтажными жилыми домами

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Ж-3	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- среднеэтажная жилая застройка;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>- для индивидуального жилищного строительства;</li> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>- блокированная жилая застройка;</li> <li>- ведение огородничества;</li> <li>- ведение садоводства;</li> <li>- ведение дачного хозяйства;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- спорт;</li> <li>- природно-познавательный туризм;</li> <li>- туристическое обслуживание;</li> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- социальное обслуживание;</li> <li>- бытовое обслуживание;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> <li>- дошкольное, начальное и среднее общее образование;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- религиозное использование;</li> <li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- рынки;</li> <li>- магазины;</li> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- общественное управление;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Ж-2) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

«Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства»

Предельный минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения огородничества – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения огородничества – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения садоводства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения садоводства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения дачного хозяйства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения дачного хозяйства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для размещения гаражей индивидуальных легковых автомобилей боксового типа – 30 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для размещения гаражей индивидуальных легковых автомобилей боксового типа – 100 кв.м.;



Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки многоквартирными жилыми домами и для иных видов разрешенного использования, предусматривающих строительство общественных зданий и сооружений, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

В случае возникновения необходимости отклонения от предельных параметров минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков, допускается уменьшение минимальных или увеличение максимальных размеров земельных участков при условии соблюдения технических регламентов в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

При уточнении границ земельного участка площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законодательством требований, может быть больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержится в государственном кадастре недвижимости, на величину не более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный настоящими Правилами для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования.

Размер земельных участков, принимать в соответствии с проектами планировки и приложением 7 СНиП 2.07.01-89\* («Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»).

Размер земельного участка для гаражей и открытых автостоянок принимать в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\*.

Размеры площадок для стоянок автомашин наземных принимаются 25 м<sup>2</sup>/на одно машино-место, для гаражей 30 м<sup>2</sup>/на одно машино-место, расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий определяется табл. 10 СНиП 2.07.01-89\* и требованиями технического регламента «О требованиях пожарной безопасности».

Расстояние от красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимать в соответствии с проектом планировки.

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

Переустройство и перепланировка жилых помещений в жилых домах должно осуществляться в соответствии с Постановлением Главы администрации муниципального образования - Захаровский муниципальный район Рязанской области от 12.05.2012 N 377.

Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.

Предельная высота жилых зданий, общественных учреждений; размер земельных участков для гаражей и открытых стоянок – в соответствии с проектом планировки.

Удельные размеры площадок для хозяйственных целей – 0,3 м<sup>2</sup>/чел., 1 контейнер на 15 квартир.

Расстояние от площадок для хозяйственных целей до границ участков жилых домов, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 50 м., но не более 100 м.

Расстояние от игровых площадок, площадок отдыха до мусоросборников – не менее 20 м., от жилых зданий – не менее 25 м.

Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

Реконструкцию многоквартирного жилого дома в виде строительства пристроек балконов, лоджий, веранд (за исключением фасадной стороны здания) осуществлять по проекту, включающему паспорт цветовой отделки фасадов, согласованному Управлением по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов жилищного назначения – 3 м;
- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м.

## 2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

### 2.1 О - 1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Зона многофункциональной общественно-деловой застройки муниципального образования – Сменовское сельское поселение выделяется для развития существующих и размещения планируемых объектов общественно-делового назначения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
О-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"><li>- общественное управление;</li><li>- коммунальное обслуживание;</li><li>- бытовое обслуживание;</li><li>- социальное обслуживание;</li><li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li><li>- стационарное медицинское обслуживание;</li><li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li><li>- образование и просвещение;</li><li>- культурное развитие;</li><li>- спорт;</li><li>- банковская и страховая деятельность;</li><li>- деловое управление;</li><li>- гостиничное обслуживание;</li><li>- общественное питание;</li><li>- магазины;</li><li>- рынки;</li></ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- развлечения;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования;</li> <li>- связь;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- склады.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- трубопроводный транспорт;</li> <li>- среднеэтажная жилая застройка;</li> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>- приюты для животных;</li> <li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li> <li>- религиозное использование;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> <li>- автомобильный транспорт.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (О-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки многоквартирными жилыми домами и для иных видов разрешенного использования, предусматривающих строительство общественных зданий и сооружений, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

Предельный минимальный размер земельных участков для объектов гаражного назначения – 30 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для объектов гаражного назначения – 200 кв.м.;

Доля жилых функций в зоне не должна превышать 60%.

Максимальный процент застройки данной зоны составляет 50%.

Высота для всех основных строений зоны составляет до 3 наземных этажей включительно, исключение составляют шпили, башни, колокольни.

Предельные значения параметров земельных участков устанавливаются проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории с учетом Приложения 7 СНиП 2.07.01-89\* («Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»).

Все объекты обеспечиваются гостевыми автостоянками, размещаемыми в границах земельного участка, с учетом автомобилизации (планируемый показатель автомобилизации не менее 300 а/м на 1000 человек населения). При преобразовании застроенных территорий допускается по согласованию с управлением по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС размещение объектов благоустройства и гостевых автостоянок на землях общего пользования, но не более 20% от расчетного количества.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов жилищного назначения – 3 м;
- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м;
- для объектов религиозного назначения – 3 м.

## 2.2 О - 2 Зона объектов административного назначения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
О-2	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное управление;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li> <li>- склады;</li> <li>- спорт;</li> <li>- природно-познавательный туризм;</li> <li>- туристическое обслуживание;</li> <li>- магазины.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка,

установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (О-2) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки для всех видов разрешенного использования, предусматривающих строительство общественных зданий и сооружений, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

Предельные значения параметров земельных участков устанавливаются проектом планировки территории и (или) проектов межевания территории с учетом Приложения 7 СНиП 2.07.01-89\* («Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»).

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м.

### 2.3 О - 3 Зона общеобразовательных учреждений среднего профессионального образования и детских дошкольных учреждений

Зона общеобразовательных и детских дошкольных учреждений выделяется с целью создания комфортных и безопасных условий для посещающих их детей.

Предназначена для размещения общеобразовательных школ, детских учреждений дошкольного образования, детских садов, создания рекреационных территорий.

Код зоны	Виды разрешенного использования	Градостроительный регламент
----------	---------------------------------	-----------------------------

	земельных участков	
О-3	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- образование и просвещение;</li> <li>- спорт;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- для индивидуального жилищного строительства;</li> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>- блокированная жилая застройка;</li> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>- среднеэтажная жилая застройка;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li> <li>- склады;</li> <li>- природно-познавательный туризм;</li> <li>- туристическое обслуживание;</li> <li>- магазины.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в границах территорий общего пользования, предназначенные для размещения или занятые линейными объектами и в границах участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (О-3) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельный минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для всех иных видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Высота зданий для основных строений не более 3-х этажей.

Площадь земельных участков школ и школ-интернатов должна приниматься в соответствии с действующими нормативами по проектированию школьных и дошкольных учреждений.

Площадь озеленения земельных участков должна составлять 40 - 50% его площади.

При примыкании земельных участков школ непосредственно к лесным и садовым массивам площадь озеленения участка допускается сокращать не более чем на 10%. Ширина зеленой полосы по границам земельного участка принимается не менее 1,5 м, а со стороны улицы - не менее 6 м.

Земельные участки школ и школ-интернатов предусматривают ограждение по всему периметру, высотой от 1,2 м до 1,8 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов жилищного назначения – 3 м;
- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м.

## 2.4 О - 4 Зона учреждений здравоохранения

Предназначена для создания условий функционирования действующих и создания новых специализированных лечебно-профилактических учреждений.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
О-4	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> <li>- стационарное медицинское обслуживание;</li> <li>- социальное обслуживание;</li> <li>- общественное управление;</li> <li>- магазины;</li> <li>- санаторная деятельность;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования санатории.</li> </ul>

	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- для индивидуального жилищного строительства;</li> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>- блокированная жилая застройка;</li> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>- среднеэтажная жилая застройка;</li> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- бытовое обслуживание;</li> <li>- дошкольное, начальное и среднее общее образование;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- религиозное использование;</li> <li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- рынки;</li> <li>- магазины;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- связь.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в границах территорий общего пользования, предназначенные для размещения или занятые линейными объектами и в границах участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (О-4) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельный минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;



Предельный минимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для всех иных видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Площадь земельных участков должна приниматься в соответствии с действующими нормативами по проектированию учреждений здравоохранения.

Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов жилищного назначения – 3 м;
- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м;
- для объектов религиозного назначения – 3 м.

## 2.5 О - 5 Зона спортивных сооружений

Предназначена для сохранения и развития территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом, а также для отдыха населения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
О-5	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- спорт;</li> <li>- образование и просвещение;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования	
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- для индивидуального жилищного строительства;</li> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>- блокированная жилая застройка;</li> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- среднеэтажная жилая застройка;</li> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- бытовое обслуживание;</li> <li>- дошкольное, начальное и среднее общее образование;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- религиозное использование;</li> <li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- рынки;</li> <li>- магазины;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- связь.</li> </ul>
--	--	---

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в границах территорий общего пользования, предназначенные для размещения или занятые линейными объектами и в границах участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (О-5) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельный минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для всех иных видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного

проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Высота зданий для основных строений не более 3-х этажей.

Площадь земельных участков школ и школ-интернатов должна приниматься в соответствии с действующими нормативами по проектированию школьных и дошкольных учреждений.

Площадь озеленения земельных участков должна составлять 40 - 50% его площади.

При примыкании земельных участков школ непосредственно к лесным и садовым массивам площадь озеленения участка допускается сокращать не более чем на 10%. Ширина зеленой полосы по границам земельного участка принимается не менее 1,5 м, а со стороны улицы - не менее 6 м.

Земельные участки школ и школ-интернатов предусматривают ограждение по всему периметру, высотой от 1,2 м до 1,8 м.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов жилищного назначения – 3 м;
- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м;
- для объектов религиозного назначения – 3 м.

## 2.6 О – 6 Зона культовых объектов

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
О-6	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- религиозное использование;</li> <li>- культурное развитие;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- развлечения;</li> <li>- среднее и высшее профессиональное образование;</li> <li>- для индивидуального жилищного строительства;</li> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>- блокированная жилая застройка;</li> <li>- малоэтажная многоквартирная жилая застройка;</li> <li>- среднеэтажная жилая застройка;</li> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- социальное обслуживание;</li> <li>- бытовое обслуживание;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"><li>- дошкольное, начальное и среднее общее образование;</li><li>- амбулаторное ветеринарное обслуживание;</li><li>- деловое управление;</li><li>- рынки;</li><li>- магазины;</li><li>- гостиничное обслуживание;</li><li>- обслуживание автотранспорта;</li><li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li><li>- связь.</li></ul>
--	--	---

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в границах территорий общего пользования, предназначенные для размещения или занятые линейными объектами и в границах участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (О-6) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельный минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

Предельный минимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для всех иных видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Перечень объектов основных видов разрешенного использования определяется в соответствии с СП 31-103-99 «Здания, сооружения и комплексы православных храмов».

Размеры земельных участков приходских храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения, рекомендуется принимать исходя из удельного показателя -  $7 \text{ м}^2$  площади участка на единицу вместимости храма.

При строительстве храмовых комплексов в районах затесненной городской застройки допускается уменьшение удельного показателя земельного участка ( $\text{м}^2$  на единицу вместимости), но не более чем на 20 - 25%.

Вокруг храма должен быть обеспечен круговой обход для прохождения Крестного хода во время церковных праздников шириной, как правило, от 3 до 5 м с площадками шириной до 6 м перед боковыми входами в храм и напротив алтаря.

Перед главным входом в храм, располагаемым, как правило, с западной стороны, следует предусматривать площадь из расчета  $0,2 \text{ м}^2$  на одно место в храме.

Здания храмов следует размещать, как правило, не ближе 3 м от красных линий застройки для организации кругового обхода вокруг храма. При реконструкции и строительстве храмов в районах затесненной городской застройки это расстояние может быть сокращено, но с возможностью организации кругового обхода, вплоть до красных линий застройки с выходом Крестного хода за пределы храмовой территории.

В храмовой зоне допускается устройство захоронений в соответствии с Санитарными правилами устройства и содержания кладбищ. Вопрос о каждом захоронении должен решаться с участием органов Госсанэпиднадзора.

Хозяйственная зона приходского храмового комплекса, предназначенная для размещения хозяйственных сооружений, в том числе складов, мастерских, гаража для автотранспортных средств, площадки для мусоросборника и печного устройства для сжигания поминальных записок, должна иметь удобные подъезды со стороны транспортных магистралей (в том числе для пожарных машин) и быть оборудована стоянкой для грузового и легкового автотранспорта, принадлежащего храму. Площадь хозяйственной зоны определяется размером зданий и сооружений хозяйственного назначения, количеством автотранспортных средств, определяемым заданием на проектирование, и составляет ориентировочно 15% площади участка. Подъезд грузовых транспортных средств следует предусматривать со стороны хозяйственной зоны храмового комплекса.

На земельных участках храмов следует предусматривать подъездные дороги к главному входу в храм, а также к основным эвакуационным выходам из всех зданий и сооружений, входящих в храмовый комплекс.

Участок приходского храмового комплекса, как правило, огораживается по всему периметру. Ограду рекомендуется выполнять из декоративных металлических решеток высотой 1,5 - 2,0 м. Главный вход следует размещать со стороны подходов и остановок общественного транспорта с ориентацией на вход в храм. При вместимости храма более 300 человек следует предусматривать второй въезд на территорию со стороны хозяйственной зоны. Размеры и устройство калиток в оградах должны обеспечивать беспрепятственный проход для инвалидов на колясках и прихожан преклонного возраста. Высота проема ворот для въезда пожарных автомобилей на храмовую территорию должна быть не менее 4,25 м, а ширина - не менее 3,5 м. Допускается не ограждать земельные участки храмов, расположенных в мемориальных комплексах, а также часовен.

За пределами ограды храмовых комплексов следует предусматривать стоянки автомобилей из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости храма. Автостоянки легковых автомашин и автобусов, а также остановки общественного транспорта следует располагать на расстоянии, как правило, не далее 50 м от зданий храмов.

Территория храмового комплекса должна быть озеленена не менее 15% площади участка. Подбор цветов рекомендуется производить таким образом, чтобы обеспечить непрерывное цветение в течение всего весенне-летне-осеннего сезона.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов жилищного назначения – 3 м;
- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м;
- для объектов религиозного назначения – 3 м.

### 3. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

#### 3.1. Р - 1 Зона озеленения в населенных пунктах

Зона предназначена для обеспечения условий сохранения, эксплуатации и благоустройства существующих озелененных массивов в населенных пунктах с целью организации благоприятного для жизни населения окружающего пространства.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Р-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- природно-познавательный туризм;</li> <li>- туристическое обслуживание;</li> <li>- охота и рыбалка;</li> <li>- причалы для маломерных судов;</li> <li>- поля для гольфа или конных прогулок;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования;</li> <li>- природно-познавательный туризм;</li> <li>- спорт;</li> <li>- развлечения.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- для ведения личного подсобного хозяйства;</li> <li>- связь;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li> <li>- культурное развитие.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Р-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельный минимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельный максимальный размер земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для застройки всех видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами

Любые условно разрешенные виды использования в зонах могут быть допущены, если принятый вид использования не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений.

При этом учитывается компенсационное озеленение прилегающей территории по согласованию с сектором архитектуры и градостроительства администрации муниципального района.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов жилищного назначения – 3 м;
- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м.

#### **4. Градостроительные регламенты. Производственные зоны**

##### **4.1 П - 1 Зона производственных предприятий I класса вредности с санитарно-защитной зоной 1000 м.**

Предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур I класса вредности.

Код зоны	Виды разрешенного использования	Градостроительный регламент
----------	---------------------------------	-----------------------------

	земельных участков	
П-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- склады;</li> <li>- скотоводство;</li> <li>- звероводство;</li> <li>- птицеводство;</li> <li>- свиноводство;</li> <li>- пчеловодство;</li> <li>- рыбоводство;</li> <li>- научное обеспечение сельского хозяйства;</li> <li>- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;</li> <li>- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;</li> <li>- питомники;</li> <li>- обеспечение сельскохозяйственного производства;</li> <li>- строительная промышленность;</li> <li>- легкая промышленность;</li> <li>- пищевая промышленность;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- магазины;</li> <li>- ветеринарное обслуживание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- связь;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> <li>- обеспечение научной деятельности;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (П-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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



Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м;
- для объектов сельскохозяйственного и промышленного производства – 3 м.

#### 4.2 П – 2 Зона производственных предприятий II класса вредности с санитарно-защитной зоной 500 м

Предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур II класса вредности.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
П-2	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- склады;</li> <li>- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;</li> <li>- питомники;</li> <li>- обеспечение сельскохозяйственного производства;</li> <li>- строительная промышленность;</li> <li>- легкая промышленность;</li> <li>- пищевая промышленность;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- магазины;</li> <li>- ветеринарное обслуживание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- связь;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечение научной деятельности;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание.</li> </ul>
--	--	---

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (П-2) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м;
- для объектов сельскохозяйственного и промышленного производства – 3 м.

**4.3 П – 3 Зона производственных предприятий III класса вредности с санитарно-защитной зоной 300 м.**

Предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур III класса вредности.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
П-3	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- склады;</li> <li>- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;</li> <li>- питомники;</li> <li>- обеспечение сельскохозяйственного производства;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- строительная промышленность;</li> <li>- легкая промышленность;</li> <li>- пищевая промышленность;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- магазины;</li> <li>- ветеринарное обслуживание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- связь;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> <li>- обеспечение научной деятельности;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (П-3) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м;
- для объектов сельскохозяйственного и промышленного производства – 3 м.

#### 4.4 П – 4 Зона производственных предприятий IV класса вредности с санитарно-защитной зоной 100 м.

Предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур IV класса с низким уровнем шума и загрязнения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
П-4	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- склады;</li> <li>- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;</li> <li>- питомники;</li> <li>- обеспечение сельскохозяйственного производства;</li> <li>- строительная промышленность;</li> <li>- легкая промышленность;</li> <li>- пищевая промышленность;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- магазины;</li> <li>- ветеринарное обслуживание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- связь;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> <li>- обеспечение научной деятельности;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (П-4) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м;
- для объектов сельскохозяйственного и промышленного производства – 3 м.

**4.5 П – 5 Зона производственных предприятий V класса вредности с санитарно-защитной зоной 50 м.**

Предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур IV класса с низким уровнем шума и загрязнения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
П-5	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- склады;</li> <li>- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;</li> <li>- питомники;</li> <li>- обеспечение сельскохозяйственного производства;</li> <li>- строительная промышленность;</li> <li>- легкая промышленность;</li> <li>- пищевая промышленность;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- магазины;</li> <li>- ветеринарное обслуживание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- связь;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного	

	использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> <li>- обеспечение научной деятельности;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (П-5) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

В случае возникновения необходимости отклонения от предельных параметров минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков, допускается уменьшение минимальных или увеличение максимальных размеров земельных участков при условии соблюдения технических регламентов в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

Максимальный процент застройки – не более 70 %.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м;
- для объектов сельскохозяйственного и промышленного производства – 3 м.

#### 4.6 П - 6 Коммунально-складская зона с санитарно-защитной зоной 50 м.

Предназначена для формирования комплексов коммунальных предприятий, складских баз.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
П-6	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- склады;</li> <li>- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;</li> <li>- питомники;</li> <li>- обеспечение сельскохозяйственного производства;</li> <li>- строительная промышленность;</li> <li>- легкая промышленность;</li> <li>- пищевая промышленность;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- магазины;</li> <li>- ветеринарное обслуживание;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- связь;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> <li>- обеспечение научной деятельности;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание.</li> </ul>

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (П-6) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориаль-

ной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

В случае возникновения необходимости отклонения от предельных параметров минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков, допускается уменьшение минимальных или увеличение максимальных размеров земельных участков при условии соблюдения технических регламентов в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

Максимальный процент застройки – не более 70 %.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м;
- для объектов сельскохозяйственного и промышленного производства – 3 м.

## 5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

### 5.1. Сп - 1 Зона захоронений

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Сп-1	Основные виды разрешенного использования.	- ритуальная деятельность.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	- религиозное использование; - бытовое обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков



утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Сп-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов религиозного назначения – 3 м;
- для кладбищ – 1 м.

## 5.2. Сп - 2 Зона размещения отходов

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Сп-2	Основные виды разрешенного использования.	- специальная деятельность.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно разрешенные виды использования.	- коммунальное обслуживание; - запас.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Сп-2) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м.

### 5.3. Сп - 3 Зона военных объектов и иные зоны режимных территорий

Зона предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного управления в соответствии с государственными градостроительными нормами и правилами, специальными нормативами.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Сп-3	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- обеспечение обороны и безопасности;</li> <li>- обеспечение вооруженных сил;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- обеспечение деятельности по исполнению наказаний.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно разрешенные виды использования.	

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Сп-3) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

## **6. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.**

### **6.1 Сх - 1 Зона сельскохозяйственного использования**

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>Сх-1</b>	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;</li> <li>- овощеводство;</li> <li>- выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур;</li> <li>- садоводство;</li> <li>- выращивание льна и конопли;</li> <li>- животноводство;</li> <li>- скотоводство;</li> <li>- звероводство;</li> <li>- птицеводство;</li> <li>- свиноводство;</li> <li>- пчеловодство;</li> <li>- рыбоводство;</li> <li>- научное обеспечение сельского хозяйства;</li> <li>- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;</li> <li>- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;</li> <li>- питомники;</li> <li>- обеспечение сельскохозяйственного производства.</li> </ul>

	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно разрешенные виды использования.	- запас.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. На основании действующего законодательства, использование земельных участков в данной территориальной зоне, определяется уполномоченными федеральным, региональным, органами исполнительной власти Российской Федерации или уполномоченным органом местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м.

## 6.2 Сх - 2 Зона садоводств и дачных участков

Зона выделена с целью развития существующих территорий садоводств и дачных участков с формированием на их основе зон рекреационного типа для комфортного сезонного проживания, обеспеченных необходимыми инженерными и социальными инфраструктурами.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>Сх-2</b>	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ведение садоводства ;</li> <li>- садоводство;</li> <li>- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;</li> <li>- ведение дачного хозяйства;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования.</li> </ul>

	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- связь;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- культурное развитие.</li> </ul>

Параметры застройки садовых и дачных участков принимать в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения».

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов жилищного назначения – 3 м;
- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м.

## 7. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры.

### 7.1 И-1 Зона инженерной инфраструктуры.

Предназначена для организации территорий предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
<b>И-1</b>	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- автомобильный транспорт;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- склады;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- охрана природных территорий;</li> <li>- связь;</li> <li>- трубопроводный транспорт;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования;</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- коммунальное обслуживание;</li> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- ветеринарное обслуживание;</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание;</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- магазины.</li> </ul>
--	--	---

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (И-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м.

## 8. Градостроительные регламенты. Зоны транспортной инфраструктуры.

### 8.1 Т-1 Зона транспортной инфраструктуры.

Предназначена для организации территорий предназначенных для размещения коммунальных и транспортных объектов.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Т-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- автомобильный транспорт;</li> <li>- объекты придорожного сервиса;</li> <li>- обслуживание автотранспорта;</li> <li>- объекты гаражного назначения;</li> <li>- склады;</li> <li>- обеспечение внутреннего правопорядка;</li> <li>- земельные участки (территории) общего пользования;</li> <li>- охрана природных территорий;</li> <li>- связь.</li> </ul>
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	
	Условно-разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>- общественное питание;</li> <li>- гостиничное обслуживание;</li> <li>- ветеринарное обслуживание;</li> <li>- амбулаторно-поликлиническое обслуживание».</li> <li>- деловое управление;</li> <li>- выставочно-ярмарочная деятельность;</li> </ul>

		- магазины.
--	--	-------------

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Т-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89\* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений основного и условно-разрешенного видов использования составляют:

- для объектов социально-бытового обслуживания – 3 м;
- для объектов коммунально-складского назначения и придорожного сервиса – 1 м;
- для объектов спортивного и рекреационного назначения – 1 м.

## **9. Зоны лесного фонда.**

Градостроительные регламенты для зон лесного фонда не устанавливаются в соответствии с ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ.

Основой осуществления использования, охраны, защиты и воспроизводства лесов, расположенных в границах муниципального образования - Сменовское сельское поселение является лесохозяйственный регламент Рязанского лесничества.

### **9.1 ЛФ – 1 Зона эксплуатационных лесов**

Территории занятые лесами, которые подлежат освоению в целях устойчивого, максимально эффективного получения высококачественной древесины и других лесных ресурсов, продуктов их переработки с обеспечением сохранения полезных функций лесов.

### **9.2 ЛФ – 2 Зона защитных лесов**

Территории занятые защитными и ценными лесами – леса, выполняющие функции защиты природных и иных объектов. Данная зона обеспечивает экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха и повышение комфортности городского микроклимата.

В целях благоустройства территории допускается необходимая санитарная вырубка отдельных деревьев.

### **Статья 31. Благоустройство территории муниципального образования - Сменовское сельское поселение**

1. Объектами благоустройства являются различные типы открытых пространств муниципальной территории, а также парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), территории природных ландшафтов, придомовые территории, пляжи, иные типы открытых пространств общего пользования, фасады зданий и сооружений (в том числе некапитального типа), памятников истории и культуры.

Прилегающие к землевладениям территории также относятся к объектам благоустройства.

Объекты торговой сети, рынки, оптовые базы и т.д. обязаны в целях постоянного обеспечения чистоты, санитарного содержания, благоустройства, своевременного устранения повреждений содержать прилегающую территорию в радиусе 10 метров.

2. Благоустройство территорий включает в себя:

- 1) вертикальную планировку территории и организацию рельефа;
- 2) устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
- 3) устройство уличного освещения;
- 4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);
- 5) озеленение.

3. Прилегающая к землевладению территория, подлежит уборке и содержанию в чистоте и порядке, включая тротуары, газоны, а также находящиеся на ней малые архитектурные формы и другие сооружения и устанавливается в следующих границах:

- до края проезжей части прилегающих дорог, проездов;
- до середины территории, находящейся между двумя землевладениями;
- до береговой линии водных преград, водоемов.

Въезды во дворы, территории дворов, внутриквартальные проезды включаются в прилегающую территорию в соответствии с балансовой принадлежностью. Если землевладение находится внутри квартала, удалено от улиц, проездов и тому подобного, ширина прилегающей территории устанавливается не менее 10 метров по периметру собственной территории.

Территории природных ландшафтов подлежат уборке, озеленению.

4. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений (в том числе временных сооружений) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Рязанской области и муниципального образования.

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с Управлением по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС администрации муниципального образования. Установка временных сооружений должна осуществляться в местах, согласованных с администрацией муниципального образования.

5. Запрещается размещение временных сооружений:

- на территориях учреждений образования и дошкольного воспитания;
- на территории памятников истории и культуры и в их охранных зонах (кроме временных сооружений, используемых для продажи сувениров и товаров народного промысла);
- в арках зданий;
- на газонах, детских и спортивных площадках, площадках отдыха;



- на тротуарах, пешеходных дорожках, местах парковок автотранспорта, разворотных площадках, в тупиковых проездах (в которых их установка приведет к затруднению движения пешеходов и транспорта);
- транспортных стоянках, посадочных площадках пассажирского транспорта (за исключением киосков (павильонов) в остановочных комплексах и киосков для продажи проездных билетов);
- в охранной зоне водопроводных, канализационных, электрических, кабельных сетей связи, трубопроводов.

6. Замена временного сооружения на сооружение другого вида не допускается.

7. В процессе эксплуатации временных сооружений владелец обязан:

- выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;
- обеспечивать пожарную безопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;
- проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;
- производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки временных строений только по согласованию с отделом архитектуры и капитального строительства;
- использовать временные сооружения по разрешенному назначению.

8. Временные сооружения и элементы уличного оборудования (павильоны, киоски, палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.

9. Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения.

Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

10. Запрещается:

установка временных сооружений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;

самовольные изменения внешнего вида временных сооружений, их параметров (в том числе облицовка кирпичом).

11. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.

12. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения - требования СНиП.

Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным отделом архитектуры и капитального строительства.

13. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплош-

ным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным отделом архитектуры и капитального строительства. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустроить защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

14. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

15. Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара.

16. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна.

17. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений органа местного самоуправления, а также согласованных и утвержденных проектов благоустройства.

18. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

19. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

20. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

21. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

22. Все территории должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

23. Все работы по новому строительству, реконструкции и капитальному ремонту, связанные с разрытиями, могут производиться только после получения разрешения от специально на то уполномоченного органа местного самоуправления.

23. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или кованого металла вровень с мощением.

24. Бордюры, отделяющие тротуар от проезжей части и выступающие над поверхностью тротуара, должны укладываться с разрывами в 1 см для беспрепятственного стока воды с тротуара.

25. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

- 1) материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
- 2) экологически опасные материалы;
- 3) полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).

26. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

Разрушенное покрытие тротуаров, дорог, элементов озеленения газонов территорий любой правовой принадлежности и формы подлежит восстановлению в пятидневный срок.

На работы по восстановлению покрытия тротуаров, дорог, а также утраченных элементов озеленения проектная документация не требуется.

27. Структура озелененных территорий включает многопрофильные и специализированные парки, скверы, бульвары, набережные, предназначенные для организации отдыха и досуга населения.

Элементами озеленения территорий являются зеленые насаждения - деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения.

28. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов по согласованному отделом архитектуры и капитального строительства органа местного самоуправления и соответствующими инженерными службами города проекту.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Посадка в городе женских экземпляров тополей и других растений, засоряющих территорию во время плодоношения или вызывающих массовые аллергические реакции во время цветения, не допускается.

29. На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разносов по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования, вывозить на свалку или использовать при устройстве дренажа);
- посыпать солью и другими химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и пр. аналогичные покрытия;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций согласно установленным правилам;

- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов, других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта);

### **Статья 32. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

На территории муниципального образования - Сменовское сельское поселение установлены ЗСО шириной - 30 м для следующих объектов:

- Водозабор (скважина);

4. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускаются посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

6) Также не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

7) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

6. Границы второго и третьего поясов охраны источников водоснабжения определяются расчетом.

### **Статья 33. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории водоохранных, прибрежных зон**

1. Водоохранные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, других объектов животного и растительного мира.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования.

3. В границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос действуют следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В границах водоохранных зон запрещается:

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

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос наряду с перечисленными ограничениями запрещаются:

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

Береговой полосой общего пользования вправе пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около водного объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

4. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных и прибрежных зон водных объектов определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными Водным кодексом РФ.

#### **Статья 34. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории санитарно-защитных зон**

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и генеральным планом для объектов и производств на территории муниципального образования - Сменовское сельское поселение установлены следующие санитарно-защитные зоны:

*Санитарно-защитная зона шириной - 150 м:*

- Федеральная дорога;
- Очистные сооружения.

*Санитарно-защитная зона IV-го класса вредности шириной - 100 м:*

- Хозяйства с содержанием крупного рогатого скота (до 300 голов);
- Водонапорные башни (Определение границ второго и третьего поясов

ЗСО подземных источников водоснабжения для различных гидрогеологических условий проводится в соответствии с методиками гидрогеологических расчетов);

- Кладбища действующие и перспективные.

*Санитарно-защитная зона шириной – 50 м:*

- Склады;
- Стоянки;
- Элеватор.

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений, парков;
- образовательных и детских учреждений;
- лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

2) На территории СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия - источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ 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;
- новые пищевые объекты - в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение - при исключении взаимного негативного воздействия.

5. Санитарно-защитная зона предприятий должна быть озеленена - не менее 40% площади.

Со стороны селитебной территории располагается полоса древесных насаждений, которая занимает не менее 40% площади санитарно-защитной зоны, считая и разрывы для подъездных путей и коммуникаций, участки под различными сооружениями (гаражами, мастерскими, складскими помещениями и т. п.).

На территории санитарно-защитных зон, по согласованию с органами Государственного санитарного надзора, можно располагать древесные питомники, парниковые хозяйства, цветководства, сады и огороды.

Насаждения в санитарно-защитных зонах следует создавать по мере возможности сплошными двух- или трехъярусными. Первый ярус образуется из деревьев первой величины (дуб обыкновенный, ясень обыкновенный, клен остролистный, гледичия трехколючковая); второй ярус - из деревьев второй величины, отличающихся теневыносливостью (клен татарский, клен полевой, липа обыкновенная, рябина, вяз, яблоня, груша); третий ярус - из теневыносливых кустарников - бересклета европейского и бородавчатого, свидины кроваво-красной, бирючины обыкновенной, жимолости татарской и обыкновенной, боярышника и др. Размещаемые в санитарно-защитной зоне различные сооружения и здания также окружаются древесными насаждениями, глухие стены и заборы озеленяются вьющимися растениями. Находящиеся здесь же подъездные пути, дороги, линии коммуникаций оформляются зелеными растениями согласно общим положениям.

## **Глава 11. Заключительные положения**

### **Статья 35. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

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

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

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

1) не являются видами, разрешенного использования, в соответствии с настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды разрешенного использования, в соответствии с настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

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

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



## **Статья 36. Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам**

1. Объекты недвижимости, являющиеся несоответствующими настоящим Правилам могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

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

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 36 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 35 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

## **Статья 37. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, иными нормативными правовыми актами муниципального образования - Сменовское сельское поселение Захаровского муниципального района.

## **Часть III. Карта градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования муниципального образования - Сменовское сельское поселение Захаровского района Рязанской области.