

**Государственное унитарное предприятие  
«ВОЛГОГРАДСКОЕ ОБЛАСТНОЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»  
Жирновский филиал**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИНЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ,  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ  
ЗА ЧЕРТОЙ РАБОЧЕГО ПОСЁЛКА ЛИНЕВО,  
(далее – ЛИНЕВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ)**

Заказчик: Муниципальное учреждение «Районный центр градорегулирования»  
Администрации Жирновского муниципального района

Подрядная организация :  
Директор Жирновского филиала ГУП «ВОАПБ» \_\_\_\_\_ Л.М. Черноиванова

Подготовлено в 3-х экземплярах:  
1экземпляр – заказчику  
2 экземпляра – администрации  
Линевского  
городского поселения  
3экземпляр - подрядчику

Экземпляр №2

г. Жирновск, 2010г.

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИНЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ  
ЗА ЧЕРТОЙ РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА ЛИНЕВО,  
ЖИРНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА  
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ  
(далее – ЛИНЕВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ)**

**СОДЕРЖАНИЕ**

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ  
И ЗАСТРОЙКИ**

<b>Раздел 1. Общие положения</b>	4
<b>Статья 1.1.</b> Основные понятия	4
<b>Статья 1.2.</b> Правовые основания введения, назначение и сфера действия Правил застройки	6
<b>Статья 1.3.</b> Структура Правил застройки	7
<b>Статья 1.4.</b> Градостроительные регламенты и их применение	7
<b>Статья 1.5.</b> Открытость и доступность для граждан информации по проекту Правил застройки	9
<b>Раздел 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления и их полномочия в области градостроительных отношений</b>	9
<b>Статья 2.1.</b> Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений	9
<b>Статья 2.2.</b> Комиссия по землепользованию и застройке	
<b>Статья 2.3.</b> Иные органы, осуществляющие функции регулирования землепользования и застройки	10
<b>Раздел 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления</b>	10
<b>Статья 3.1.</b> Документы о территориальном планировании и планировке Красноярского городского поселения	10
<b>Статья 3.2.</b> Особенности подготовки документации по планировке территории	11
<b>Статья 3.3.</b> Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию	12
<b>Раздел 4. Положение об изменении видов и параметров разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства</b>	13
<b>Статья 4.1.</b> Характеристики и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	13
<b>Статья 4.2.</b> Использование и строительные изменения объектов капитального строительства и земельных участков, не соответствующих градостроительному регламенту	13
<b>Статья 4.3.</b> Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	14
<b>Статья 4.4.</b> Выдача разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства	15
<b>Раздел 5. Положение о проведении публичных слушаний</b>	
<b>Статья 5.1.</b> Участие граждан в обсуждении вопросов по градостроительной деятельности. Проведение публичных слушаний	15
<b>Раздел 6. Формирование земельных участков как объектов недвижимости при их предоставлении для строительства</b>	16
<b>Статья 6.1.</b> Работы по формированию земельных участков	16
<b>Статья 6.2.</b> Межевание территории	17
<b>Статья 6.3.</b> Установление публичных сервитутов	17
<b>Статья 6.4.</b> Градостроительный план земельного участка	17
<b>Раздел 7. Порядок предоставления (изъятия) земельных участков для</b>	

<b>Строительства</b>	18
<b>Статья 7.1.</b> Условия предоставления (изъятия) земельных участков	18
<b>Статья 7.2.</b> Нормы предоставления земельных участков	18
<b>Статья 7.3.</b> Общий порядок предоставления земельных участков	
для строительства	19
<b>Раздел 8. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, производимых их владельцами</b>	20
<b>Статья 8.1.</b> Основания для осуществления контроля, субъекты контроля	20
<b>Статья 8.2.</b> Виды контроля изменения объектов недвижимости	20
<b>Раздел 9. Порядок внесения дополнений и изменений в правила застройки</b>	20
<b>Статья 9.1.</b> Основания для внесения изменений в Правила застройки	20
<b>Статья 9.2.</b> Порядок внесения изменений в Правила застройки	20
<b>Раздел 10. Ответственность за нарушения градостроительного законодательства, Правил застройки</b>	
<b>Статьи 10.1-10.3.</b>	21
<b>Раздел 11. Переходные и заключительные положения</b>	21
<b>Статья 11.1.</b> О введении в действие Настоящих правил застройки	21
 <b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И СОСТАВ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ</b>	21
<b>Раздел 12. Карта градостроительного зонирования</b>	21
<b>Раздел 13. Состав и характер ограничений на использование территории</b>	22
 <b>ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ</b>	24
<b>Раздел 14. Градостроительные регламенты о видах использования территории</b>	24
<b>Статья 14.1.</b> Общие положения	24
<b>Статья 14.2.</b> Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон	24
<b>Статья 14.3.</b> Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обороны, безопасности	26
<b>Статья 14.4.</b> Земли сельскохозяйственного использования	34
<b>Статья 14.5. Земли лесного фонда, земли водного фонда</b>	35
<b>Статья 14.6.</b> Зоны особо охраняемых территорий	35
<b>Статья 14.7.</b> Зоны специального назначения	37
<b>Раздел 15. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования.</b>	
<b>Статья 15.1.</b> Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос	39
<b>Статья 15.2.</b> Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон	39
<b>Раздел 16. Земли Линецкого городского поселения</b>	40
<b>Статья 16.1.</b> Виды земель Линецкого городского поселения	40

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
ЛИНЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ  
ПРИМЕНИТЕЛЬНО К ЧАСТИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ  
ЗА ЧЕРТОЙ РАБОЧЕГО ПОСЕЛКА ЛИНЕВО,  
(далее – ЛИНЕВСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ)**

Правила землепользования и застройки Линевского городского поселения (далее - Правила застройки) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, и Волгоградской области, Уставом Линевского городского поселения, а также с учётом положений иных актов и нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, окружающей среды и рационального использования природных и территориальных ресурсов Линевского городского поселения.

# Часть I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

## Раздел 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### Статья 1.1. Основные понятия

1.1.1. **Правила землепользования и застройки** Линевского городского поселения, применительно к части территории поселения за чертой р.п. Линево (далее – Правила застройки) – документ градостроительного зонирования, утверждаемый нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и устанавливающий:

- территориальные зоны,
- градостроительные регламенты,
- порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

1.1.2. **Градостроительное зонирование** - зонирование территории муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

1.1.3. **Территориальные зоны** – зоны, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

1.1.4. **Градостроительный регламент** – виды разрешенного использования земельных участков устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны 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 (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1.5. **Разрешенное использование земельных участков** и иных объектов недвижимости в градостроительстве – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом.

1.1.6. **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.

1.1.7. **Объекты недвижимости** в градостроительстве (далее объекты недвижимости) – объекты, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность и которые определены в абзаце первом пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации.

1.1.8. **Минимальные площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные градостроительными регламентами применительно к конкретной зоне.

1.1.9. **Высота строения** – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

1.1.10. **Красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, 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).

1.1.11. **Территории общего пользования** – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары).

1.1.12. **Процент застройки участка** – отношение площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

1.1.13. **Государственные градостроительные нормативы и правила** – нормативно-технические документы, разработанные и утвержденные федеральными органами, органами архитектуры и градостроительства Волгоградской области и подлежащие обязательному исполнению при осуществлении градостроительной деятельности всех видов.

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

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

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

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

1.1.18. **Реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей, площади, показателей производственной мощности, объёма) и качества инженерно – технического обеспечения.

1.1.19. **Объекты капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подсобных построек.

1.1.20. **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.

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

1.1.22. **Публичный сервитут** устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основании градостроительной документации и правил застройки в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами.

1.1.23. **Частный сервитут** – право ограниченного использования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости.

Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:

- 1) строительства, реконструкции, режима и эксплуатации зданий, строений и сооружений;
- 2) строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;
- 3) проведения работ по инженерной подготовке территории, работ по защите территории от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;
- 4) прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;
- 5) применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;
- 6) эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки;
- 7) других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с Гражданским кодексом РФ.

1.1.24. **Зоны с особыми условиями использования территорий** – охранные, санитарно-защитные, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1.1.25. **Водоохранная зона** – территория, примыкающая к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, на который устанавливается специальный режим хозяйственной или иных видов деятельности с целью предотвращения

загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов, а также сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

1.1.26. **Прибрежная защитная полоса** – часть водоохраной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения природоиспользования.

1.1.27. **Особо охраняемая природная территория** - территория земной и водной поверхности и воздушного пространства над ней с расположенными на ней природными комплексами и объектами, имеющими особое природоохранное, научное, эстетическое и рекреационное значение, которая решением органов государственной власти изъята полностью или частично их хозяйственного использования и для которой установлен особый режим охраны (государственные природные заповедники, заказники, природные парки, памятники природы, ботанические сады, лечебно - оздоровительные местности).

1.1.28. **Памятники природы** – уникальные, невосполнимые, ценные в экологическом, научном, культурном и эстетическом отношении природные комплексы, а также объекты естественного и искусственного происхождения.

1.1.29. **Охранные зоны особо охраняемых природных территорий** – прилегающие участки земли и водного пространства с регулируемым режимом хозяйственной деятельности в целях защиты данных территорий от неблагоприятных антропогенных воздействий.

1.1.30. **Объекты культурного наследия** подразделяются на следующие виды:

- памятники – отдельные постройки, здания и сооружения с исторически сложившимися территориями.
- ансамбли – чётко локализуемые на исторически сложившихся территориях группы изолированных или объединенных памятников, строений и сооружений.
- произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства – сады, парки, скверы, бульвары.
- достопримечательные места – творения, созданные человеком, или совместные творения человека и природы.

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

1.1.32. **Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требованиями к реконструкции существующих зданий и сооружений.

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

## **Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и сфера действия Правил застройки.**

1.2.1. Настоящие Правила застройки разработаны в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Земельным, Градостроительным и Гражданским кодексами Российской Федерации, Федеральным законом «Об архитектурной деятельности в Российской Федерации», Законом РФ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Российской Федерации «Об особо охраняемых природных территориях», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, субъекта Российской Федерации – Волгоградской области, Уставами и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Жирновского муниципального района и Линевского городского поселения.

1.2.2. **Правила застройки** – документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок

применения Правил застройки и внесения в них изменений, с учётом технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Порядок применения Правил застройки включает в себя положения:

- 1) о порядке регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления на основе градостроительного зонирования;
- 2) об изменении видов использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о порядке подготовки документации по планировке территорий Линевского городского поселения;
- 4) о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в Правила застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки поселения.

1.2.3. Правила застройки вводятся в следующих целях:

- 1) создание условий для устойчивого развития территорий муниципального образования окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создание условий для планировки территорий муниципального образования;
- 3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путём предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.2.4. Правила застройки применяются наряду с иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Жирновского муниципального района части, не противоречащей настоящим Правилам застройки, а также наряду с обязательными государственными нормами и стандартами, установленными в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Правила застройки разработаны в дополнение к государственным градостроительным нормам и правилам и являются составной частью системы нормативно - технических документов в строительстве, действующей на территории Линевского городского поселения.

1.2.5. Действие Правил застройки обеспечивается путём внесения в них дополнений и изменений согласно положениям статьи 9.2.

1.2.6. Настоящие правила застройки обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Линевского городского поселения, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

### **Статья 1.3. Структура Правил застройки**

Настоящие Правила застройки содержат три основные части:

Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки.

Часть II. Градостроительное зонирование территории Линевского городского поселения.

Часть III. Градостроительные регламенты.

1.3.1. Часть I представлена в форме текста правовых и процедурных норм о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

1.3.2. Часть II включает описание процедур зонирования территории Линевского городского поселения, применительно к части территории поселения за чертой р.п. Линево (далее Линевское городское поселение) с

учётом ограничений на использование территорий и перечень территориальных зон. Территориальные зоны и ограничения (границы зон с особыми условиями использования) выделены на Карте градостроительного зонирования территории Линевского городского поселения.

1.3.3. Часть III содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешённого использования.

### **Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение**

1.4.1. Решения по землепользованию и застройке Линевского городского поселения принимаются в соответствии со схемой территориального планирования Жирновского



муниципального района, генеральными планами населенных пунктов Линевского городского поселения, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами застройки градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

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

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

2. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ним;

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

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями выбираются самостоятельно в соответствии с градостроительными регламентами.

1.4.3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке при администрации поселения.

Вопрос о предоставлении разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях, порядок организации и проведения которых определяется настоящими Правилами застройки, раздел 7, с учетом положений Градостроительного кодекса РФ.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на данный вид использования земельного участка.

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

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

2) минимальные отступы построек от границ земельных участков, фиксирующие «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено;

3) предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек.

Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на Карте градостроительного зонирования территории Линевского городского поселения.

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

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких поселений (других элементов планировочной структуры), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-

защитных зон, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

### **Статья 1.5. Открытость и доступность для граждан информации по проекту Правил застройки**

1.5.1. Настоящие Правила застройки, включая картографические документы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и могут размещаться на официальном сайте в сети Интернет.

1.5.2. Граждане имеют право обсуждать и вносить предложения по вопросам осуществления и регулирования градостроительной деятельности в соответствии с действующим законодательством и Уставом Линевского городского поселения.

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

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

В соответствии с Градостроительным кодексом, ст. 8, к данным полномочиям относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования поселения;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки поселения;
- 4) утверждение подготовленной на основе документов территориального планирования Жирновского муниципального района документации по планировке территории;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения;
- 6) предоставление информации в уполномоченный орган администрации Жирновского муниципального района для ведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории Линевского городского поселения;

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

2.2.1. В целях создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки, одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил застройки главой муниципального образования, утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке и реализации Правил застройки (далее - Комиссия).

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом. Комиссия формируется и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами застройки и положением о Комиссии.

Состав Комиссии определяется ее главной целью - подготовкой рекомендаций в ситуации противостояния различных интересов. Для принятия взвешенных решений в Комиссию включаются представители администрации муниципального образования, депутаты представительных органов местного самоуправления, представители сферы бизнеса, общественных организаций, различных групп населения.

2.2.2. Комиссия:

- 1) организует последовательное формирование и совершенствование системы регулирования землепользования и застройки, обеспечивает постоянное действие Правил застройки, в том числе посредством внесения в них изменений и дополнений согласно разделу 9;
- 2) координирует деятельность органов муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки;
- 3) обеспечивает гласность при подготовке решений по землепользованию и застройке;
- 4) проводит публичные слушания и предоставляет по их результатам рекомендации главе муниципального образования в соответствии с разделом 5 настоящих Правил застройки;
- 5) контролирует соблюдение Правил застройки всеми субъектами градостроительной

деятельности.

### **Статья 2.3. Иные органы, осуществляющие функции регулирования землепользования и застройки**

Регулирование землепользования и застройки Линевского городского поселения в сфере действия настоящих Правил застройки наряду с Комиссией осуществляют в рамках своей компетенции структурные подразделения муниципального образования, специалисты администрации Жирновского муниципального района и территориальных органов государственного контроля и надзора:

- 1) уполномоченный орган в вопросах градостроительной деятельности - в части проверки намерений застройщиков по целевому использованию и строительным изменениям земельных участков и иных объектов недвижимости на соответствие Правилам застройки, предоставления общих зональных согласований и подготовки разрешений на строительство;
- 2) уполномоченный орган по земельным ресурсам и землеустройству - в части кадастрового учета земельных участков;
- 3) инспекция по контролю, охране и использованию объектов культурного наследия - в части соблюдения норм и требований действующего законодательства по охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры);
- 4) уполномоченный орган по охране окружающей среды - в части проверки строительных намерений на соответствие требованиям экологии и охраны природы, установленным в соответствующем разделе Правил застройки (часть III);
- 5) ТО ТУ Роспотребнадзора – в части соблюдения санитарно-гигиенических нормативов;
- 6) инспекция пожарного надзора – в части соблюдения противопожарных норм;
- 7) земельный контроль поселения.

## **Раздел 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

### **Статья 3.1. Планировка территории Линевского городского поселения**

3.1.1. Документация по планировке территории разрабатывается на основании Генеральных планов населённых мест Линевского поселения.

Состав, порядок подготовки и реализации данного документа определяется в соответствии со статьями 23 - 29 Градостроительного кодекса РФ, иными нормативными правовыми актами субъекта РФ, нормативными актами органов местного самоуправления.

3.1.2. Документация о планировке территории включает в себя:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проекты межевания территорий;
- 3) градостроительные планы земельных участков (могут осуществляться в составе проекта межевания или в виде отдельного документа).

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

Подготовка документации по планировке территории в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий осуществляется в соответствии с установленными в Генеральном плане элементами планировочной структуры и Градостроительным кодексом РФ.

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.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренным земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельных размеров земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. Обязательным

условием разделения земельного участка на несколько является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков допускается только при условии, если он будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Документом подтверждающим наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку, является Генеральный план территории.

Состав и порядок подготовки проектов межевания и градостроительного плана земельного участка выполняются в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса РФ.

### **Статья 3.2. Особенности подготовки документации по планировке территории**

3.2.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом муниципального образования, по инициативе указанного органа либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

3.2.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, Правил застройки.

Структурные подразделения администрации муниципального образования осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями в вопросах градостроительной деятельности готовит соответствующее заключение о направлении документации главе муниципального образования или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3.2.3. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования или нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования.

3.2.4. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

3.2.5. Срок проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования или нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

3.2.6. Уполномоченный орган в вопросах градостроительной деятельности направляет главе муниципального образования подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

3.2.7. Глава муниципального образования с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации или об отклонении и о направлении ее на доработку с учетом указанных замечаний.

3.2.8. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой муниципального образования, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в Правила застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3.2.9. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 3.2.1-3.2.8 настоящей статьи, не требуется. Уполномоченный орган муниципального образования в вопросах градостроительной деятельности в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку и утверждение градостроительного плана земельного участка в установленном порядке

3.2.10. В случае, если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом местного самоуправления на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного и Земельного кодексов. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельных участков.

### **Статья 3.3. Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию**

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

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

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

3.3.3. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территории памятников истории и культуры, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия или вновь выявленных объектов культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) занятые линейными объектами.

3.3.4. Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, водного фонда, земель особо охраняемых природных территорий.

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

3.3.6. В случаях, когда земельные участки, иные объекты капитального строительства расположены в двух или более территориальных зонах, выделенных в указанных картографических материалах, виды и параметры разрешенного использования и изменения этих участков и иных объектов недвижимости устанавливаются с учетом всех установленных ограничений или тех из них, которые предъявляют наиболее жесткие требования.

## **Раздел 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 4.1. Характеристики и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

4.1.1. Под разрешенным использованием земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве понимается использование их в соответствии:

- 1) с установленными настоящими Правилами застройки градостроительными регламентами;
- 2) с ограничениями на использование указанных объектов, установленными в соответствии с законодательством РФ.

4.1.2. Применительно к каждой территориальной зоне, границы которой установлены на Карте градостроительного зонирования территории Линевого городского поселения, применительно к части территории поселения – за чертой рабочего поселка Линево устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

4.1.3. Виды разрешенного использования земельных участков следующие:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) вспомогательные виды использования, сопутствующие основным видам использования земельных участков, которые по отношению к последним являются вспомогательными;
- 3) условно разрешенные виды использования, которые включают объекты, требующие специального согласования.

4.1.4. 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.

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

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

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

4.1.7. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Расходы по проведению публичных слушаний несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

4.1.8. В случае если заинтересованное лицо хочет выбрать вид использования из числа условно разрешённых настоящими Правилами застройки для соответствующей территориальной зоны, то необходимо получение разрешения в порядке, установленном Правилами застройки и действующим законодательством.

### **Статья 4.2. Использование и строительные изменения объектов капитального строительства и земельных участков, не соответствующих градостроительному регламенту**

4.2.1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные размеры и 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 и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция таких объектов может осуществляться только путем их приведения в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

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

4.2.2. Изменение физическими и юридическими лицами видов разрешенного использования жилых помещений на нежилые и видов разрешенного использования нежилых помещений на жилые осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое с соблюдением условий перевода и получением разрешения на реконструкцию в порядке, установленном Градостроительным и Жилищным законодательством при условии соблюдения технических регламентов и возможности устройства входа, отдельного от входа в жилые помещения для зданий. Перевод осуществляется при наличии согласия собственников жилых помещений, выраженный простым большинством (письменное согласие) в случае, если реконструкция помещений приводит к уменьшению общего имущества жильцов.

4.2.3. Реализация права на изменение вида разрешенного использования недвижимости, если изменение связано со строительством или реконструкцией объектов капитального строительства, требует получения разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных Градостроительным законодательством РФ).

Возможность реализации изменения вида разрешенного использования недвижимости без осуществления конструктивных преобразований построек и изменения схем или качества инженерно-технического обеспечения должна быть подтверждена справкой органа уполномоченного в вопросах градостроительной деятельности на территории поселения, выдаваемой после предоставления подтверждающих документов (чертежей).

#### **Статья 4.3. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

4.3.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (разрешение на условно разрешенный вид использования) направляет заявление о предоставлении указанного разрешения в орган местного самоуправления.

Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации о планировке территории;
- при подготовке проектной документации;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

4.3.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в порядке, установленном в разделе 5 настоящих Правил застройки.

4.3.3. Комиссия, по результатам рассмотрения заявки на своем заседании с учетом, заключения о результатах публичных слушаний, принимает решения, содержащие рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования.

Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере градостроительной деятельности, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия и иных компетентных по предмету заявления органов.

В заключениях дается оценка намерений Заявителя, указанных в Заявлении в части:

- соответствия настоящим Правилам застройки;
- возможности соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- возможности ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования.

4.3.4. На основании указанных в п.4.3.3. рекомендаций, глава муниципального образования принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию.

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

#### **Статья 4.4. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

4.4.1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о предоставлении в Комиссию.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка или объекта характеристик, препятствующих эффективному использованию земельного участка или объекта без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.4.2. Порядок получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства аналогичен порядку, предусмотренному подразделом 4.3. настоящих Правил застройки.

### **Раздел 5. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ**

#### **Статья 5.1. Участие граждан в обсуждении вопросов по градостроительной деятельности. Проведение публичных слушаний**

5.1.1. В целях соблюдения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства с участием граждан проводятся публичные слушания, в том числе по внесению изменений в следующие виды документации:

- 1) проекты генеральных планов населённых пунктов и проекты решений о внесении в них изменений и дополнений;
- 2) проект Правил застройки и проекты решений о внесении в них изменений и дополнений;
- 3) проекты планировки и межевания территорий и проекты решений о внесении в них изменений и дополнений;
- 4) решения о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования;
- 5) решения о предоставлении разрешений на отклонение от установленных параметров земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции.

5.1.2. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом статей 28, 31 и 46 Градостроительного кодекса.

5.1.3. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

5.1.4. В целях доведения до населения информации о содержании проекта документа уполномоченного на проведение публичных слушаний орган муниципального образования в обязательном порядке организует выставки материалов проекта, выступления представителей органов местного самоуправления и разработчиков на собраниях жителей, в средствах массовой информации.

Участники публичных слушаний вправе предоставить свои предложения и замечания по проекту для включения их в протокол публичных слушаний.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования не может быть менее одного и более трех месяцев.



Обязательным условием надлежащего оформления протокола является его подписание лицом, выполнявшим функции председателя и участвовавшими в публичном слушании представителями муниципального образования.

5.1.5. Участники публичных слушаний не позднее трех дней после проведения публичных слушаний вправе представить в соответствующие уполномоченные органы местного самоуправления в письменной форме свои предложения и замечания, касающиеся проектов обсуждаемых документов, для включения их в протокол публичных слушаний. Письменные обращения участников публичных слушаний в отношении обсуждаемых проектов документов и решений подлежат регистрации с сообщением заявителям регистрационных номеров их обращений.

5.1.6. На основании протокола и представленных письменных предложений соответствующие уполномоченные органы готовят заключение о результатах публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию. При отсутствии публикации заключения о результатах публичных слушаний, проведенные слушания считаются не состоявшимися и не могут быть основанием для принятия соответствующих решений.

Глава муниципального образования с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о согласии и направлении документов в представительный орган муниципального образования или об его отклонении и направлении на доработку.

5.1.5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по проектам Генерального плана, Правил застройки, проектам решений о внесении в них изменений и дополнений, а также проектам документации о планировке территории финансируются за счет средств бюджета муниципального образования.

Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и предоставления разрешения на отклонение от установленных параметров земельных участков и объектов капитального строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

## **Раздел 6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА.**

### **Статья 6.1. Работы по формированию земельных участков**

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

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

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

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

1) схему расположения земельного участка, утвержденную органом муниципального образования и согласованную с владельцами соседних земельных участков (в случае размещения в сложившейся застройке);

2) описание градостроительных регламентов о разрешенных видах использования и параметрах разрешенных строительных преобразований недвижимости, сведений о сервитутах и дополнительных ограничениях в использовании земельного участка в связи с размещением в охранных и защитных зонах;

3) технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) решение Комиссии о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов;

5) публикация сообщения о проведении торгов или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов.

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

1) бюджета муниципального образования (средств, поступающих от земельных платежей, в том числе при передаче земельных участков посредством торгов, аукционов, конкурсов);

2) физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду без проведения торгов с предварительным согласованием места размещения объектов.

## **Статья 6.2. Межевание территории**

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

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

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

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

6.2.4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков для жилищного строительства устанавливаются с учетом действующих нормативных правовых актов представительного органа муниципального образования и наличия свободных земельных участков.

6.2.5. В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров установленных представительным органом муниципального образования, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены, при наличии свободных земель, до нормативных размеров.

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

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

## **Статья 6.3. Установление публичных сервитутов**

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

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

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

## **Статья 6.4. Градостроительный план земельного участка**

6.4.1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом РФ в соответствии с формой градостроительного плана, утвержденной Постановлением Правительства РФ N 840 от 29 декабря 2005 г.

Градостроительный план земельного участка включает в себя:

1) чертеж границ земельного участка;

2) описание градостроительных регламентов (видов разрешенного использования земельного участка и строительных преобразований недвижимости);

- 3) описание сервитутов или обременения земельного участка;
- 4) технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

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

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

- 1) список разрешенного использования земельного участка;
- 2) допустимые параметры строительных преобразований недвижимости;
- 3) дополнительные требования к застройке по условиям объектов культурного наследия, экологические, санитарно-гигиенические и другие требования (в случаях расположения в зонах с особыми условиями использования).

6.4.4. Схема расположения земельного участка является основой для изготовления межевого плана земельного участка и используется при разработке, согласовании, экспертизе проектной документации, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

## **Раздел 7. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ (ИЗЪЯТИЯ) ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА**

### **Статья 7.1. Условия предоставления (изъятия) земельных участков**

7.1.1. Сформированные в соответствии с требованиями раздела 6 Правил застройки земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам:

- 1) на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе органа муниципального образования;
- 2) на условиях предварительного согласования.

7.1.2. Общий порядок предоставления земельных участков или права их аренды на торгах (конкурсах, аукционах), или с предварительным согласованием установлен статьями 28 - 38 Земельного кодекса РФ и принятыми на его основе нормативными правовыми актами Правительства РФ, Администрации Волгоградской области, органов местного самоуправления Жирновского муниципального района.

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

### **Статья 7.2. Нормы предоставления земельных участков.**

7.2.1. Предельные размеры (минимальные и максимальные) земельных участков, вновь предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства на территории Жирновского муниципального района согласно Решения Жирновской районной думы от 22.12.2008г №46/247-Д устанавливаются: в р.п. Линево – 0,05-0,3 га;

7.2.2. Участок территории сверх установленной предельной нормы может передаваться с учетом фактического использования, по отдельному договору, при условии дополнительного согласования границ с заинтересованными службами органа местного самоуправления и смежными землепользователями.

### **Статья 7.3. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства.**

7.3.1. предоставление земельных участков для строительства, находящихся в муниципальной собственности, изменение цели использования таких земельных участков, реконструкция объектов недвижимости осуществляется на основании постановлений главы муниципального образования, принимаемых в соответствии с генеральным планом, проектами планировки и застройки территорий, другой утверждённой градостроительной и землеустроительной документации по ходатайству физических и юридических лиц.

До разграничения государственной собственности на землю, по земельным участкам, находящимся в государственной собственности, соответствующие решения вправе принимать, в пределах своей компетентности, органы муниципального образования.

7.3.2. Физические и юридические лица обращаются на имя главы муниципального образования с письменным заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта для строительства или разрешении проектирования и строительства (реконструкции) на ранее предоставленном земельном участке, право пользования которым удостоверено соответствующим документом.

7.3.3. В подаваемом заявлении должны быть отражены:

- для физического лица - фамилия, имя, отчество, адрес, паспортные данные, телефон;
- для юридического лица – наименование, адрес, иные реквизиты;
- характеристики объекта:
  1. назначение и название объекта;
  2. технико-экономические характеристики объекта строительства;
  3. предполагаемое место размещения объекта;
  4. обоснование примерного размера земельного участка предлагаемого объекта строительства;
  5. испрашиваемое право на земельный участок;
  6. сроки освоения земельного участка;
  7. документы о правах на объекты недвижимости, если они расположены на испрашиваемом земельном участке (в случае реконструкции).

7.3.4. Поступившая заявка рассматривается с предварительным анализом предоставляемых материалов. В процессе рассмотрения заявления заявитель или его представитель обязан предоставить оригиналы и их копии. Моментом принятия к производству заявления является представление заявителем или его представителем полного набора документов.

7.3.5. При отсутствии какого-либо из необходимых документов заявление не рассматривается, что не препятствует заявителю представить недостающие документы в месячный срок. В случае не предоставления необходимых документов в установленный срок, заявление не подлежит рассмотрению, о чём заявитель уведомляется в месячный срок с момента подачи заявления.

7.3.6. На основании принятой к производству заявки, орган местного самоуправления инициирует проведение работ по подготовке исходно - разрешённой документации на земельный участок (акт выбора земельного участка, схема расположения земельного участка, технические условия на точки подключения к сетям инженерного оборудования, иные документы). Результаты выбора земельного участка оформляются актом выбора земельного участка для строительства, который подписывается всеми членами Комиссии и утверждается председателем. Информация о предполагаемом предоставлении земельного участка для строительства публикуется в средствах массовой информации за счёт средств местного бюджета. С учётом решения Комиссии глава муниципального образования принимает решение о предварительном согласовании места размещения объекта.

7.3.7. На основании постановления о предварительном согласовании места размещения объекта и утверждённой схемы границ земельного участка заявитель обеспечивает:

- установление соответствующих границ на местности (межевание);
- государственный кадастровый учёт земельного участка;
- оформление разрешительной документации на проектирование строительства.

7.3.8. Предоставление земельных участков без предварительного согласования размещения объектов осуществляется на основании исходно-разрешительной документации и порядка использования действующего законодательства об организации проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже участков, находящихся в муниципальной собственности.

## **Раздел 8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ.**

### **Статья 8.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля**

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

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- 1) Комиссия в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила застройки;
- 2) Орган, уполномоченный в вопросах градостроительной деятельности в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки, оформлению и переоформлению разрешений на строительство;
- 3) Государственные и региональные органы осуществляют контроль и надзор в соответствии с градостроительным, земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

### **Статья 8.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости**

8.2.1. Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводится в виде:

- 1) проверок проектной документации на соответствие исходно-разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство;
- 2) в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершении строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

## **Раздел 9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 9.1. Основания для внесения изменений в Правила застройки**

Основаниями для рассмотрения главой муниципального образования вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

- 1) несоответствие Правил застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования Жирновского муниципального района в результате внесения изменений в указанные документы;
- 2) поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

### **Статья 9.2. Порядок внесения изменений в Правила застройки**

9.2.1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки в Комиссию направляются:

- 1) федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства соответственно: федерального, регионального и местного значения;
- 2) органами муниципального образования, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения; физическими и юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

9.2.2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в Правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе муниципального образования.

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

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

## **Раздел 10. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА, ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ**

### **Статья 10.1**

Лица, виновные в нарушении градостроительного законодательства, Правил застройки, несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### **Статья 10.2**

Возмещение вреда, причиненного жизни или здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц в результате утверждения не соответствующих требованиям технических регламентов документов территориального планирования муниципального образования, Правил застройки, документации по планировке территории, осуществляется в полном объеме.

### **Статья 10.3**

В случае наличия положительного заключения государственной экспертизы проектов территориального планирования, не соответствующих требованиям технических регламентов, Российская Федерация несет субсидиарную ответственность за причинение вреда указанного в статьях 10.1 - 10.2.

## **Раздел 11. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### **Статья 11.1. О введении в действие настоящих Правил застройки**

11.1.1 Настоящие Правила застройки вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты органа муниципального образования в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки.

11.1.2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил застройки, являются не соответствующими Правилам застройки в случаях, когда эти объекты:

- 1) расположены за пределами территориальных зон, установленных утвержденными проектами планировки для инженерно-технических коммуникаций;
- 2) имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- 3) имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек) установленных статьями части II Правил застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

## **Часть II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И СОСТАВ ОГРАНИЧЕНИЙ НА ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИИ**

### **Раздел 12. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

Карта градостроительного зонирования территории Линевского городского поселения, применительно к части территории поселения за чертой рабочего посёлка Линево выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании Жирновского муниципального района и планировке территории поселения.

Градостроительное зонирование направлено на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

Базой зонирования являются границы Линевского городского поселения, утверждённые законом Волгоградской области «Об установлении границ и наделении статусом Жирновского района» от 21.02.2005г. №1009-ОД, Уставом Жирновского муниципального района с учетом фактической ситуации и ограничений на использование территории а также материалов по мониторингу земель на территории Линевского городского поселения.

На карте градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства, содержащиеся в разделе 15.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (П 1; П-1; ...).

### **Раздел 13. Состав и характер ограничений на использование территории.**

Наиболее характерными зонами ограничений для Линевского городского поселения являются:

- Природно-экологические факторы:
  - 1) водоохранные зоны;
- Техногенные факторы:
  - 1) санитарно-защитные зоны промышленных и сельскохозяйственных предприятий;
  - 2) охранные зоны инженерных инфраструктур;
  - 3) санитарно-защитные зоны транспортных инфраструктур;
- Факторы сохранения историко-культурной среды:
  - 1) зоны населенных пунктов;
  - 2) зона археологических памятников.

Каждая охрannая зона содержит ограничения на использование земельных участков, которые учтены в составе разрешенных видов и параметров использования отдельных земельных участков.

Наименование зон ограничений	Характеристика ограничений	Основание
1	2	3
<b>Природно-экологические факторы</b>		
Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы	<p>Минимальная ширина водоохранных зон устанавливается в зависимости от протяженности реки и составляет:</p> <p>для р. Медведица (приток р.Дона) - 200 м,  р.Перевозинка (притоки р. Медведицы) - 100 м;  р.Ломовка - 100 м;  пруды -50м</p> <p>Минимальная ширина прибрежных защитных полос устанавливается в размерах:</p> <p>р. Медведица -30 м., р. Перевозинка - 30м; р.Ломовка– 30 м.,  для прудов -30м</p>	<p>Ст. 65 «Водный кодекс РФ» от 03.06.2006г № 74-ФЗ (с изменениями);</p> <p>«Схема территориального планирования Жирновского муниципального района», утверждена решением Жирновской районной Думы № 52/303 -Д от 23.09.2009 г.</p>
<b>Техногенные факторы</b>		
	В зависимости от наличия источников воздействия на среду обитания и	Санитарно-эпидемиологические правила

Санитарно-защитные зоны промышленных и сельскохозяйственных предприятий	<p>здоровья человека и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов устанавливаются следующие размеры санитарно-защитных зон::</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- предприятия II класса - 500 м;</li> <li>- предприятия III класса - 300 м;</li> <li>- предприятия IV класса - 100 м;</li> </ul> <p>Размеры санитарно-защитных зон могут быть изменены для предприятий II класса - по решению Главного государственного санитарного врача Российской Федерации, для предприятий III - IV классов - по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя. Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за ее пределами в рамках или ниже нормативных требований. Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть обязательным документом</p>	и нормативы СанПиН 2.2.1/2.11.1200-03
Охранные зоны ЛЭП	<p>Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:</p> <p>для линий напряжением:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>110 киловольт - 20 метров;</li> <li>35 киловольт - 15 метров</li> </ul>	"Правила устройства электроустановок изд. 6, Главгосэнергонадзора России, Москва, 1998 г. "Правила охраны электрических сетей напряжением свыше 1000 вольт" от 26.03.1984 N 255
Охранные зоны газопроводов	<p>Охранные зоны от магистральных газопроводов 1го класса с диаметром труб <u>до 300мм:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-до населенных пунктов – 100м;</li> <li>-до отдельных малоэтажных зданий, полевых станов, по сельскохозяйственным полям и пастбищам - 75м;</li> <li>-до рек, водоёмов, водозаборных сооружений – 25м</li> </ul> <p><u>300-600мм:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-до населенных пунктов – 150м;</li> <li>-до отдельных малоэтажных зданий, полевых станов, по сельскохозяйственным полям и пастбищам - 125м</li> </ul>	Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.11.1200-03 приложение 1



	<p>-до рек, водоёмов, водозаборных сооружений – 25м</p> <p><u>1000-1200мм:</u></p> <p>-до населенных пунктов - 300м;  -до отдельных малоэтажных зданий, полевых станов,  по сельскохозяйственным полям и пастбищам - 250м  -до рек, водоёмов, водозаборных сооружений – 25м</p>	
Охранные зоны нефтепроводов	<p>От магистральных трубопроводов для транспортирования нефти при диаметре труб</p> <p><u>до 300мм:</u></p> <p>-до поселения 75м;  -гидротехнические сооружения -300м;</p> <p><u>300-600мм:</u></p> <p>-до поселения – 100м;  -гидротехнические сооружения -300м;</p> <p><u>600-1000мм:</u></p> <p>-до поселения 150м;  -гидротехнические сооружения -300м;</p> <p><u>1000-1400мм:</u></p> <p>-до поселения 200м;  -гидротехнические сооружения -300м;</p>	Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы СанПиН 2.2.1/2.11.1200-03 приложение 6
СЗЗ автодороги регионального значения	<p>Для дорог IV категории придорожная полоса до жилой застройки 50м;  Для защиты застройки от шума и выхлопных газов автомобилей следует предусмотреть вдоль дороги полосу зеленых насаждений шириной не менее 10м.</p>	СНиП 2.07.01-89*
Факторы сохранения историко-культурной среды		
Зона культурного наследия	<p>Охранная зона - территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и ограничивающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной среды объекта культурного наследия. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений</p>	Закон РФ об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации от 25 июня 2002 г № 73-ФЗ.

## **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

### **Раздел 14. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.**

#### **Статья 14.1. Общие положения**

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральными планами населенных пунктов, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами застройки градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

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

#### **Статья 14.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон**

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

- 1) основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
- 2) вспомогательные виды разрешенного использования;
- 3) условно разрешенные виды использования;
- 4) архитектурно-строительные требования;
- 5) санитарно-гигиенические и экологические требования;
- 6) защита от опасных природных процессов;
- 7) охрана объектов культурного наследия.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;

2) виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости, которые по отношению к последним являются вспомогательными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования, сопутствующий не считается разрешенным;

3) виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований.

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

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации), и территории общего пользования (парки, скверы, набережные). Их использование в границах отвода определяется целевым назначением и соответствующими нормативно-техническими документами. Регламенты, выделенные для зон инженерно-транспортных инфраструктур и зеленых насаждений общего пользования, носят рекомендательный характер.

**I. Земли населённых пунктов:**

**Ж-1** р.п. Линево

**II. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.**

**1. Земли промышленности:**

**П-1** Земли промышленности II класса вредности

**П-2** Земли промышленности III класса вредности

**П-3** Земли коммунальных объектов

**2. Земли транспортных инфраструктур:**

**П-4** Земли размещения объектов автомобильного транспорта.

**3. Земли инженерных инфраструктур:**

**П-5** Земли энергетики.

**П-6** Земли линий связи, радиовещания, телевидения, информатики

**П-7** Земли газопроводов.

**П-8.** Земли нефтепроводов.

**III. Земли сельскохозяйственного назначения:**

**СХ-1** Земли селхозугодий, пастбищ, сенокосов, садов; земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, лесными насаждениями, предназначенными для защиты земель от воздействия негативных воздействий, земли перераспределения.

**IV. Земли лесного фонда**

**О-1** Земли лесного фонда

**V. Земли водного фонда**

**О-2** Земли водного фонда

**VI. Земли особо охраняемых территорий и объектов**

**Р-1** Земли природоохранного назначения.

**Р- 2** Земли рекреационного значения

**VII. Земли специального назначения**

**СН-1** Земли санитарно-технических сооружений отходов потребления, скотомогильников

**Статья 14.3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.**

Земли промышленности, электроники, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения, которые расположены за границами населённых пунктов и используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, объектов обороны и безопасности, осуществления иных специальных задач и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, федеральными законами субъектов Российской Федерации (далее – земли промышленности и иного специального назначения).

Земли промышленности и иного специального назначения в зависимости от характера специальных задач, для решения которых они используются или предназначены, подразделяются на:

1. земли промышленности;
2. земли энергетики;
3. земли транспорта;
4. земли связи, радиовещания, телевидения, информатики;
5. земли обороны и безопасности;
6. земли иного специального назначения.

Особенности правового режима этих земель устанавливаются статьями 88-93 Земельного Кодекса Российской Федерации и учитываются при проведении зонирования территорий.

В состав земель промышленности могут включаться охранные, санитарно-защитные и иные зоны с особыми условиями использования земель.

### 1.Земли промышленности

Землями промышленности признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным статьей 88 Земельного кодекса.

Зона выделена для обеспечения разрешительно – правовых условий и процедур формирования промышленных районов, включающих производственные предприятия 2-5 класса вредности, являющиеся источником шума, движения транспорта, загрязнения окружающей среды. Сочетание различных видов использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований. Размещение новых и реконструкция существующих производственных предприятий должны производиться при наличии положительных заключений пожарной и санитарной инспекций.

Индекс П-1.

#### Зоны размещения производственных объектов II класса вредности.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Промышленные предприятия II класса с санитарно-защитной зоной 500м
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"><li>• Коммунальные предприятия;</li><li>• Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;</li><li>• Административные организации, офисы;</li><li>• Помещения обслуживающего персонала.</li><li>• Карьеры</li></ul>
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"><li>• Спортплощадки;</li><li>• Пункт оказания первой медицинской помощи;</li><li>• Специальные магазины оптовой и розничной торговли</li></ul>
4	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"><li>• Размеры земельных участков, предоставленных в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, определяются в соответствии с утверждёнными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией;</li><li>• Организациям горнодобывающей и нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее обработанных земель. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются в соответствии со статьей 79 ЗК после обработки других сельхозугодий, расположенных в границах горного отвода.</li></ul>
5	Санитарно - гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"><li>• Создание санитарно – защитных зон; их размеры следует устанавливать в соответствии с действующими нормами размещения промышленных предприятий и методикой расчёта концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятий, утверждённой Госкомгидрометом РФ, а также требований защиты от шума и других требований.</li><li>• Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п 3.9)</li><li>• Уровень озеленения территории предприятия 10 - 15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от</li></ul>

		<p>зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>С целью снижения вредного влияния на жилую среду предусмотреть на промышленных предприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.</li> <li>Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные или общегородские очистные сооружения перед каждым выпуском.</li> <li>Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п., должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды.</li> </ul>
--	--	--

#### Индекс П-2.

#### **Зоны размещения производственных объектов III класса вредности.**

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Промышленные предприятия III класса с санитарно-защитной зоной 300м
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>Предприятия по добыче и переработки нефти и газа;</li> <li>Предприятия по обслуживанию грузовых автомобилей*;</li> <li>Газовые и нефтяные скважины</li> <li>Трансформаторные подстанции</li> <li>Размещение автостоянок</li> </ul>
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>Спортплощадки;</li> <li>Пункт оказания первой медицинской помощи;</li> <li>Специальные магазины оптовой и розничной торговли</li> </ul>
4	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>Размеры земельных участков, предоставленных в целях обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов промышленности, определяются в соответствии с утверждёнными в установленном порядке нормами или проектно-технической документацией;</li> <li>Организациям нефтегазовой промышленности земельные участки для разработки полезных ископаемых предоставляются после оформления горного отвода, утверждения проекта рекультивации земель, восстановления ранее обработанных земель. Особо ценные продуктивные сельскохозяйственные угодья предоставляются в соответствии со статьей 79 ЗК после обработки других сельхозугодий, расположенных в границах горного отвода.</li> </ul>
5	Санитарно - гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>Создание санитарно – защитных зон; их размеры следует устанавливать в соответствии с действующими нормами размещения промышленных предприятий и методикой расчёта концентрации в атмосферном воздухе вредных веществ, содержащихся в выбросах предприятий, утверждённой Госкомгидрометом РФ, а также требований защиты от шума и других требований.</li> </ul>

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п 3.9)</li> <li>• Уровень озеленения территории предприятия - 15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.</li> <li>• С целью снижения вредного влияния на жилую среду предусмотреть на промышленных предприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.</li> <li>• Все загрязненные воды поверхностного стока с территории предприятия направляются на локальные очистные сооружения перед каждым выпуском.</li> <li>• Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п., должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды .</li> </ul>
--	--	--

#### Индекс П-3

#### **Зона размещения коммунальных и складских объектов, объектов транспорта.**

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	Предприятия коммунального хозяйства, склады, базы, предприятия IV класса вредности с санитарно-защитной зоной 100м;
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Водозаборные сооружения для водоснабжения ;</li> <li>• предприятия по обслуживанию транспортных средств;</li> <li>• торговые точки;</li> <li>• инженерные сооружения.</li> </ul>
3	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• бани, приемные пункты, предприятия прачечной и химчистки;</li> <li>• общественные туалеты;</li> <li>• инженерные сооружения.</li> </ul>
4	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>• размеры земельных участков должны соответствовать СНиП 2.07.01-89*;</li> <li>• минимальные отступы от границ земельных участков для размещения зданий, строений, сооружений- для объектов производственного назначения-8м, для объектов административного, торгового и общественного назначения-3м;</li> <li>• максимальная высота основных объектов -8м, вспомогательных объектов-4м; увеличение высоты строений требует дополнительных согласований;</li> <li>• максимальный процент застройки в границах участка-60%, в примыкательной полосе производственных зон рекомендуется размещать участки смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями;</li> <li>• в зонах предусматривать открытые площадки для стоянки легковых автомобилей в соответствии с нормами</li> </ul>

		СНиП 2.07.01-89*
5	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>со стороны жилой зоны необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (СНиП 2.07.01.-89* п.3.9);</li> <li>уровень озеленения территории предприятий 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.</li> <li>все загрязнённые воды поверхностного стока с территории предприятия направляются на локальные очистные сооружения перед каждым выпуском;</li> <li>все изменения, связанные с процессом основного производства, включая изменения характера производства, сдачу в аренду помещений и т.п. , должны согласовываться с органами ТО Управления Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и градостроительства</li> </ul>
4	Архитектурно – строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>Предусматривать в зонах открытые площадки для стоянки автомобилей в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89*;</li> </ul>

## 2. Земли транспорта

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов автомобильного, железнодорожного, воздушного и иных видов транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным ст.90 Земельного Кодекса РФ.

### Индекс П-4

#### Земли размещения объектов автодорожного транспорта

На территории Линевого городского поселения размещены автомобильные дороги:

п/п	Обозначение	Маршрут автодороги
1	1к-900	Жирновск - Котово – Камышин IVкатегории
2	-	Линево -Алешники IVкатегории

#### Земли отвода автомобильной дороги регионального значения

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>Транспортный коридор для безопасного пропуска грузового, пассажирского и легкового поездов;</li> <li>размещения автомобильных дорог;</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>Предприятия, учреждения, необходимые для осуществления задач по эксплуатации, содержанию транспорта.</li> <li></li> </ul>
3	Условно разрешенные виды использования, в границах СЗЗ вне полосы отвода автомобильной дороги	<ul style="list-style-type: none"> <li>Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств и предприятия по их обслуживанию.</li> <li>АЗС.</li> <li>Учреждения коммунально-бытового назначения.</li> </ul>
4	Строительные и санитарно - экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>Порядок использования полосы отвода дорог регулируется Положением СН 467-74.</li> <li>Санитарно-защитные зеленые насаждения</li> <li>Необходимо предусматривать природоохранные мероприятия по созданию благоприятных условий в прилегающей жилой застройке;</li> </ul>

### 3. Земли инженерных инфраструктур

Индекс П-5

#### Земли энергетики

Земли энергетики																
N	Тип регламента	Содержание регламента														
1	2	3														
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"><li>• Электростанции;</li><li>• объекты электроэнергетики</li></ul>														
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"><li>• ограждения</li></ul>														
3	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	Нормы отвода электросетей напряжением 0,4-500кВ определяются по СН 465-74 размеры земельных участков должны соответствовать СНиП 2.07.01-89*: <ul style="list-style-type: none"><li>• для закрытых понизительных подстанций, включая комплектные и распределительные устройства напряжением 110-220кВ - не более 0,6га; пунктов перехода воздушных линий в кабельные – не более 0,1га;</li><li>• при размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформаторных подстанций напряжением 6-20кВ при числе трансформаторов не более двух мощностью каждого до 1000кВ А -10м</li></ul>														
4	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	<p>Согласно СН 465-74 ширина полос отводимых земель для электрических линий в метрах:</p> <table><tr><td>Опоры</td><td>0,4-20кВ</td><td>35кВ</td><td>110-150кВ</td></tr><tr><td>ж/бетонные</td><td>8(8)</td><td>8(9)</td><td>10(12)</td></tr><tr><td>деревянные</td><td>8(8)</td><td>10</td><td>11(13)</td></tr></table> <p>В скобках указана ширина полос отвода земель для воздушных линий электропередачи с 2-х цепными опорами или опорами с оттяжками.</p>			Опоры	0,4-20кВ	35кВ	110-150кВ	ж/бетонные	8(8)	8(9)	10(12)	деревянные	8(8)	10	11(13)
Опоры	0,4-20кВ	35кВ	110-150кВ													
ж/бетонные	8(8)	8(9)	10(12)													
деревянные	8(8)	10	11(13)													
5	Строительные и санитарно - экологические требования	<p>а) Трассы линий электропередачи, связи, радиовещания и телевидения:</p> <p>Правовой режим охранных зон электрических сетей устанавливается в соответствии с Правилами, утвержденными Постановлением Совета Министров СССР от 11 сентября 1972 г. N 667.</p> <p>В пределах охранных зон линий электропередачи запрещается осуществлять строительные, монтажные, поливные работы:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• производить посадку и вырубку деревьев;</li><li>• устраивать спортивные площадки и площадки для игр;</li><li>• складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы.</li></ul> <p>Земельные участки, включенные в состав охранных зон линий электропередачи, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей, но используются ими с обязательным соблюдением требований Правил.</p> <p>Проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем;</p> <p>б) Магистральные инженерные коммуникации:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• разработка проектов инженерных сетей должна вестись</li></ul>														



		<p>в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок жилых и промышленных районов, проектами застройки;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• переустройство существующих и прокладка новых подземных сетей, с учетом перспективы развития, производится до начала или в период реконструкции проездов,</li> <li>• Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей дорог:</li> </ul>
--	--	--

#### Индекс П-6

##### Земли линий связи, радиовещания, телевидения, информатики

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<p>размещение объектов инфраструктур:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• эксплуатационные предприятия связи: радиорелейные, воздушные, кабельные линии связи и соответствующие полосы отчуждения;</li> <li>• кабельные, радиорелейные и воздушные линии связи и линии радиофикации на трассах;</li> <li>• подземные кабельные и воздушные линии связи и радиофикации;</li> <li>• наземные и подземные необслуживаемые усилительные пункты на кабельных линиях связи;</li> <li>• наземные сооружения и инфраструктура спутниковой связи.</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• инфраструктура</li> </ul>
3	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	<p>Согласно СН 461-74 ширина полос отводимых земель для кабельных и воздушных линий связи устанавливается в метрах:</p> <p>Кабельные линии</p> <p>Полоса земли для прокладки кабелей (по всей длине трассы)</p> <p>- для линий связи (кроме линий радиофикации) 6</p> <p>- для линий радиофикации 5</p> <p>Воздушные линии</p> <p>Полоса земли для установки опор и подвески проводов (по всей длине трассы) 6</p>
4	Строительные и санитарно - экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• См. СНиП 2.07.01-89*</li> </ul>

#### Индекс П-7

##### Земли газопроводов

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• магистральные газопроводы</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• газораспределительные пункты</li> </ul>

3	Предельные параметры земельных участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нормы отвода для магистральных газовых трубопроводов рассчитываются по СН 452-73, газовых скважин СН 459-74</li> </ul>	
		Диаметр трубопровода в мм	Ширина полосы земель для одного подземного трубопровода в м
			<div>на землях несельскохозяйственного назначения, или непригодных для сельского хозяйства, и землях государственного лесного фонда</div> <div>на землях сельскохозяйственного назначения худшего качества (при снятии и восстановлении плодородного слоя)</div>
		1. До 426 включительно	20
		2. Более 426 до 720 включительно	23
		3. Более 720 до 1020 включительно	28
		4. Более 1020 до 1220 включительно	30
		5. Более 1220 до 1420 включительно	32
			45
4	Строительные и санитарно - экологические требования	Санитарные разрывы: <ul style="list-style-type: none"> <li>для наземных магистральных газопроводов устанавливаются по приложению 1 к п.2.7 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;</li> <li>от компрессорных станций по прил.3</li> </ul>	

#### Индекс П-8

#### Земли нефтепроводов

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>магистральные нефтепроводы</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>Скважины;</li> <li>инфраструктура;</li> <li>коммуникации;</li> <li>проезды</li> </ul>
3	Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>Нормы отвода для магистральных газовых трубопроводов рассчитываются по СН 452-73, газовых скважин СН 459-74</li> </ul>
4	Строительные и санитарно - экологические требования	Санитарные разрывы: <ul style="list-style-type: none"> <li>для магистральных нефтепроводов устанавливаются по приложению 5 к п.2.7 СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;</li> <li>от нефтеперекачивающих станций по прил.6</li> </ul>

#### Статья 14.4. Земли сельскохозяйственного использования

Землями сельскохозяйственного назначения признаются земли, находящиеся за границами населённого пункта и предоставленные для нужд сельского хозяйства, а также предназначенные для этих целей.

Использование земельных долей, возникших в результате приватизации сельскохозяйственных угодий, регулируются Федеральным законом «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

В целях перераспределения земель для сельскохозяйственного производства, создания и расширения крестьянских (фермерских) хозяйств, личных подсобных хозяйств, ведения садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения, выпаса скота в составе земель сельскохозяйственного назначения создаёт фонд перераспределения земель.

Использование земель фонда перераспределения земель осуществляется в соответствии со статьёй 78 Земельного Кодекса.

Индекс **СХ-1**

##### Зона сельскохозяйственных угодий

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"><li>Огороды;</li><li>пашни;</li><li>сенокосы;</li><li>пастбища;</li></ul> многолетние насаждения (сады, виноградники и др.) <ul style="list-style-type: none"><li>Фонд перераспределения земель формируется за счет: добровольного отказа от земельного участка; принудительного изъятия земельного участка в случаях, предусмотренных Земельным кодексом, федеральными законами</li></ul>
2	Вспомогательные разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"><li>Лесозащитные полосы;</li><li>Сельскохозяйственные предприятия;</li><li>Опытно-производственные, учебные; учебно-опытные хозяйства.</li><li></li></ul>
3	Санитарно – гигиенические и экологические требования	Размер санитарного разрыва от населенного пункта до сельскохозяйственных полей, обрабатываемых пестицидами и агрохимикатами авиационным способом, должен составлять не менее 2000м.

#### Статья 14.5. Земли лесного фонда, земли водного фонда.

Индекс **О-1**

##### Земли лесного фонда

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"><li>Лесные земли (земли покрытые лесной растительностью и не покрытые ею, но предназначенные для её восстановления – вырубки, гари, редины, прогалины и др.);</li><li>предназначенные для ведения лесного хозяйства не лесные земли (просеки, дороги, болота и др.)</li></ul>
2	Санитарно – гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"><li>Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным кодексом и лесным законодательством</li><li>Озелененные территории специального назначения выполняют природоохранные и защитные функции.</li><li>Мероприятия по уходу за зелеными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.</li></ul>

## Индекс О-2

### Земли водного фонда

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;</li> <li>• для природопользования;</li> <li>• для целей сбора сточных вод и (или) дренажных вод;</li> <li>• для целей производства электрической энергии;</li> <li>• под гидротехнические сооружения;</li> <li>• для обеспечения пожарной безопасности;</li> </ul>
2	Вспомогательные разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• в целях строительства водоёмов и иных искусственных водных объектов осуществляется резервирование земель;</li> <li>• правилами технической эксплуатации и благоустройства водохранилищ определяется порядок использования их дна и берегов;</li> <li>• для рекреационных целей (отдых, туризм, спорт)</li> <li>•</li> </ul>
3	Предельные параметры участков и разрешённого строительства	<ul style="list-style-type: none"> <li>• создание водоохраной зоны и прибрежной полосы согласно ст.65 Водного кодекса</li> </ul>
3	Санитарно – гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Содержание в исправном состоянии очистных, гидротехнических и иных сооружений;</li> <li>• своевременное осуществление мероприятий по предупреждению и ликвидации чрезвычайных ситуаций на водных объектах;</li> <li>• создание зон санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, рыбоохранных зон и рыбохозяйственных заповедных зон</li> </ul>

### Статья 14.6. Земли особо охраняемых территорий и объектов

К землям особо охраняемых территорий относятся земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов Российской Федерации или решениями местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

К землям особо охраняемых территорий относятся земли:

1. природоохранного назначения;
2. рекреационного назначения;
3. историко-культурного назначения;
4. лечебно-оздоровительные местности и курорты;
5. иные особо ценные земли.

## Индекс Р-1

### Земли природоохранного назначения

К землям природоохранного назначения относятся:

1. запретных и нерестоохранных полос;
2. занятые защитными лесами, предусмотренных лесным законодательством (за исключением защитных лесов земель лесного фонда).
3. иные земли, выполняющие природоохранные функции.

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного	<ul style="list-style-type: none"> <li>• «Урочище Синяя гора является продолжением Гусельско – Тетеревятской гряды, пересекает территорию Линёвского</li> </ul>

	использования	городского поселения в северо-восточном направлении - место произрастания редких и исчезающих растений: ветреница лютиковая, прострел раскрытый (сон-трава), примула (первоцвет), пролеска сибирская, фиалка донская и др. • Природоохранная деятельность: сохранение ценных природных особенностей ландшафта и сохранение редко встречающейся растительности
2	Санитарно – гигиенические и экологические требования	• Запрещена распашка территории, сенокошение, выпас скота и организация скотопрогона, рубка леса, кроме рубок ухода, строительство жилых и хозяйственных построек, прокладка коммуникаций устройство свалок и замусоривание территории, проезд вне существующих полевых дорог, кроме специальной техники, иные виды хозяйственной деятельности и природопользования, препятствующие сохранению, восстановлению и воспроизводству природных комплексов и их компонентов.

Индекс **P-2**

**Земли рекреационного значения**

N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Земли, предназначенные для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности граждан;</li> <li>• земли домов отдыха, пансионатов, кемпингов, объектов физической культуры и отдыха, туристических баз, туристических лагерей и др.</li> </ul>
2	Санитарно – гигиенические и экологические требования	• Запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению.

**Статья 14.7. Земли специального назначения**

Индекс **СН-1**

**Земли санитарно-технических сооружений отходов потребления, скотомогильников**

Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур формирования территорий для размещения объектов водоотведения и отходов потребления.

. N	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
1.	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Свалки, очистные сооружения и другие объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил с санитарно-защитными зонами от 50м до 1000м.</li> <li>• Традиционное захоронение животных</li> </ul>
2	Вспомогательные виды разрешённого использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Административные объекты, связанные с эксплуатацией и функционированием санитарно-технических сооружений.</li> <li>• Зеленые насаждения.</li> <li>• Инженерные коммуникации.</li> <li>• Объекты эксплуатации скотомогильников</li> </ul>
3	Условно разрешённые виды использования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Мусороперерабатывающие и мусоросжигательные пункты.</li> <li>• Полигоны захоронения не утилизированных производственных отходов.</li> <li>• Другие объекты, размещение которых требует</li> </ul>

		<p>соблюдения специальных санитарно-гигиенических требований.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и Санитарных правил устройства и содержания кладбищ N 1600-77.</li> <li>• Размещение земельных участков для кладбищ традиционного захоронения принимаются 0,24 га на 1 тыс.чел.</li> <li>• В существующей застройке расстояние от кладбищ до стен жилых домов зданий детских и лечебных учреждений не менее 50м.</li> </ul>
4	Санитарно - гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Санитарный и технологический контроль за эксплуатацией сооружений.</li> <li>• Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод.</li> <li>• Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и соответствующими гигиеническими нормативами.</li> <li>• Обязательная организация поверхностного стока.</li> <li>• Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством.</li> <li>• Озеленение территории породами деревьев, способствующих рекультивации почв и созданию нормальной лесной подстилки: береза, ольха, тополь, ива, клен полевой, дикая вишня.</li> <li>• В водоохранных зонах рек и прудов запрещается размещение мест захоронения.</li> </ul>

## Раздел 15. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

### Статья 15.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос

15.1.1. В границах водоохранной зоны устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

1. предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
2. предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;
3. сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

15.1.2. В водоохранных зонах запрещается:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение ядохимикатов при борьбе с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков удобрение;
- размещение складов ядохимикатов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, мест захоронения скота;
- вырубка лесов;
- мойка и ремонт автотранспортного парка;
- устройство взлётно-посадочных полос;
- проведение замывки пойменных озёр и стариц;

15.1.3. Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

1. строительство и реконструкция зданий, сооружений коммуникаций;
2. добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.

15.1.4. Водоохранные зоны рек Медведицы (200м), Перевозинка (100м), Ломовка (100м), прудов (50м) включают в себя прибрежные полосы,

В пределах прибрежных полос рек устанавливается специальный режим использования.

15.1.5. Виды запрещенного использования:

1. распашка земель;
2. выпас и организация летних лагерей скота;
3. применение удобрений;
4. установка палаточных городков.

15.1.6. Виды запрещенного использования:

1. распашка земель;
  2. применение удобрений;
  3. складирование отходов размываемых грунтов;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделение участков под индивидуальное строительство.

15.1.7. Основные виды разрешенного использования:

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

15.1.8. Условно разрешенные виды использования:

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

После утверждения в установленном порядке проекта водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

## **Статья 15.2. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон**

1. Не допускается размещать жилые здания, детские дошкольные сооружения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения, огороды. Запрещается размещать предприятия пищевой промышленности, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности, склады готовой продукции.

2. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела ТУ Роспотребнадзора и отдела по охране природы при положительном заключении государственной экологической экспертизы.

3. Реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением общей площади строений, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.

4. В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п. 1, могут быть разрешены при условии:

- корректировки границ СЗЗ в соответствии с утвержденными проектами;
- соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
- наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

## **Раздел 16. ЗЕМЛИ ЛИНЕВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

### **Статья 16.1. Виды земель Линецкого городского поселения и их назначение.**

16.1.1 Земли в границах Линецкого городского поселения по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
2. земли сельскохозяйственного назначения;
3. земли лесного фонда;
4. земли водного фонда;
5. земли особо охраняемых территорий и объектов;
6. земли специального назначения;

В соответствии с п.2 ст.7 Земельного кодекса РФ правовой режим земель определяется исходя из их принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования в соответствии с зонированием территории, общие принципы и порядок которого устанавливаются федеральными законами РФ.

16.1.2. Особенности зонирования земель сельскохозяйственного назначения.

На карте градостроительного зонирования в состав земель сельскохозяйственного назначения выделены земли сельскохозяйственных угодий:

- пашни;
- выгоны, сенокосы;
- земельные участки, предназначенные для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции;
- земельные участки граждан, выделивших свои земельные доли из коллективных хозяйств.

В соответствии с п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения градостроительные регламенты не устанавливаются.

Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

16.1.3. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения регулируется Земельным кодексом РФ, Налоговым кодексом РФ, Федеральными законами от 16 июля 1998г. №101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения», от 24 июля 2002г №101-ФЗ «Об обороне земель сельскохозяйственного назначения», от 10 января 1996г №4-ФЗ «О мелиорации», от 11 июня 2003г. №74-ФЗ «О крестьянском(фермерском) хозяйстве», от 8 декабря 1995г №193-ФЗ «О сельскохозяйственной корпорации», от 15 апреля 1998г. №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» и др. Кроме того, нормы конституционного, административного, гражданского, финансового и иных отраслей законодательства имеют существенное значение для определения прав на участки, в том числе рассматриваемой категории земель.

16.1.4. Землями промышленности признаются земли, которые расположены за границами населённых пунктов и используются для обеспечения деятельности организаций и Правительством РФ, органами исполнительной власти субъекта РФ, органами местного самоуправления.

16.1.5. К землям лесного фонда относятся лесные земли (земли покрытые лесной растительностью или предназначенные для её восстановления) и предназначенные для ведения лесного хозяйства, не лесные земли (просеки, дороги, болота и др.). Порядок использования лесного фонда регламентируется Земельным кодексом РФ, лесным законодательством.

16.1.6. К землям водного фонда относятся земли, покрытые поверхностными водами в водных объектах, занятые гидротехническими сооружениями иными сооружениями на водных объектах. Порядок использования водного фонда определяется Земельным кодексом РФ, водным законодательством.