

**СОВЕТ ДЕПУТАТОВ**

**КУСИНСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**Челябинской области**

**РЕШЕНИЕ**

## 21. 12.2016 года\_\_\_\_ № 58

г. Куса

О внесении изменений

в решение Совета депутатов

от 26.11.2013 г. № 66 «Об утверждении Правил

землепользования и застройки

Кусинского городского поселения»

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Кусинского городского поселения, Совет депутатов Кусинского городского поселения

РЕШАЕТ:

1. Внести изменения в решение Совета депутатов от 26.11.2013 г. № 66 «Об утверждении Правил землепользования и застройки Кусинского городского поселения» в соответствии с приложением к данному решению.
2. Направить данное решение Главе Кусинского городского поселения для подписания и обнародования.
3. Настоящее решение вступает в силу с 01.01.2017 года.

Председатель Совета депутатов

Кусинского городского поселения Е.Э. Юшкова

Приложение

к решению Совета депутатов

Кусинского городского поселения

от 21.12.2016 г. № 58

**Изменения и дополнения**

**в Правила землепользования и застройки**

**Кусинского городского поселения**

1. Дополнить **новым разделом I следующего содержания:**

**«Раздел I. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки Кусинского городского поселения**

## Глава I. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Кусинского городского поселения

### Статья 1. Сфера применения Правил землепользования и застройки Кусинского городского поселения

1. **Правила землепользования и застройки Кусинского городского поселения Кусинского муниципального района Челябинской области являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»,** и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Челябинской области и Кусинского муниципального района**, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Кусинского городского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.**

Правила **землепользования и** застройки **Кусинского городского** поселения **(далее по тексту – Правила)** разработаны на основе Генерального плана **Кусинского городского** поселения Кусинского муниципального района, утвержденного Решением Совета депутатов **Кусинского городского** поселения № 53 от 20.11.2012 г.

2. Правила вводят в **Кусинском городском** поселении (далее по тексту - поселении) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах поселения на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента для:

1) создания условий для устойчивого развития территории поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;

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

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

3. Настоящие Правила включают в себя:

**Раздел I.** Порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

**Раздел II.** Карта градостроительного зонирования;

**Раздел III.** Градостроительные регламенты.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

2) региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

3) иными нормативными правовыми актами Челябинской области, Кусинского муниципального района и **Кусинского городского** поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки.

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

### Статья 2. Основные понятия, используемые в Правилах

В настоящих Правилах используются следующие основные понятия:

**водоохранная зона** - территория, которая примыкает к береговой линии рек, ручьев, озер, прудов и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

**генеральный план поселения** - вид документа территориального планирования, определяющий цели, задачи и направления территориального планирования поселения и этапы их реализации, разрабатываемый для обеспечения устойчивого развития территории;

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе населенных пунктов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

**документация по планировке территории** - документация, подготовленная в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, проекты планировки территории, проекты межевания территории и градостроительные планы земельных участков;

**дорога** - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный для движения автомобильного транспорта, как правило, изолированный от пешеходов, жилой и общественной застройки, обеспечивающий выход на внешние автомобильные дороги и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

**жилой дом малоэтажный –** включает понятияусадебного индивидуального жилого дома, многоквартирного жилого дома, блокированного жилого дома;

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

**жилой дом индивидуальный** - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной-двух семей;

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

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

**земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

**зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения** - организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала; второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения. Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой. В каждом из трех поясов, а также в пределах санитарно-защитной полосы соответственно их назначению устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, регламентируемый действующими государственными санитарно-экологическими правилами и нормативами;

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

**квартал** - структурный элемент жилой застройки;

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

**линии застройки** - условные линии, устанавливающие границы застройки при размещении зданий, строений, сооружений с отступом от красных линий или от границ земельного участка;

**линейно-кабельные сооружения** - линии электропередачи, линии связи

**линейные объекты** - трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

**обязательные нормативные требования** - положения, применение которых обязательно в соответствии с системой нормативных документов в строительстве;

**озелененные территории** - часть территории природного комплекса, на которой располагаются искусственно созданные садово-парковые комплексы и объекты - парк, сад, сквер, бульвар;

**отступ застройки** - расстояние между красной линией или границей земельного участка и стеной здания, строения, сооружения;

**полоса отвода автомобильных дорог** - земельные участки, занятые автомобильными дорогами, их конструктивными элементами и дорожными сооружениями, являющимися технологической частью дороги;

**предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с градостроительным регламентом;

**проезд** - путь сообщения для подъезда транспортных средств к жилым и общественным зданиям, учреждениям, предприятиям и другим объектам городской застройки внутри районов, микрорайонов, кварталов;

**прибрежные защитные полосы** - устанавливаются внутри водоохранных зон, на территории прибрежной защитной полосы вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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

**нормативные требования** - положения, носящие рекомендательный характер; допускаются отступления при соответствующем обосновании при разработке генеральных планов и документации по планировке территории;

**санитарно-защитные зоны** - специальные территории с особым режимом использования, размер которых обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормативами. Установление размеров санитарно-защитных зон и режим использования территории санитарно-защитной зоны определены действующими государственными санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами;

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

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары;

**территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

**территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**технические (охранные) зоны инженерных сооружений и коммуникаций** - территории, предназначенные для обеспечения обслуживания и безопасной эксплуатации наземных и подземных транспортных и инженерных сооружений и коммуникаций;

**улица** - путь сообщения на территории населенного пункта, предназначенный преимущественно для общественного и индивидуального легкового транспорта, а также пешеходного движения, расположенный между кварталами застройки и ограниченный красными линиями улично-дорожной сети;

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

**функциональное зонирование территории** - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития территорий и поселений с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование;

**этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

### Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета депутатов поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) утверждение Правил, утверждение внесения изменений в Правила;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

3) иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

2. К полномочиям администрации поселения в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) принятие решения о подготовке проекта Правил и внесения в них изменений;

2) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

3) утверждение документации по планировке территорий, в том числе утверждение градостроительных планов земельных участков;

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

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

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;

7) принятие решений о резервировании земельных участков для муниципальных нужд в порядке, установленном законодательством;

8) выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, выдача разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

9) иные вопросы землепользования и застройки, относящиеся к ведению администрации поселения.

### Статья 4. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки сельского поселения (далее по тексту – Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом, созданным при администрации поселения в целях организации решения вопросов, связанных с землепользованием и застройкой территории поселения.

2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) рассмотрение заявок на предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

4) подготовка заключений по результатам публичных слушаний;

5) подготовка рекомендаций для принятия Главой Кусинского городского поселения (далее по тексту – Глава поселения) решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

6) подготовка заключения о необходимости внесения изменений в Правила;

7) осуществление процедур, по подготовке проекта изменений в Правила, утверждения изменений в Правила.

8) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

3. В состав Комиссии входят представители органов местного самоуправления поселения, депутаты Совета депутатов поселения, представители территориальных органов местного самоуправления поселения; представители общественных организаций, расположенных на территории поселения; представители организаций, осуществляющих на территории поселения хозяйственную деятельность, иные компетентные лица.

В состав Комиссии по согласованию могут входить представители территориальных федеральных органов исполнительной власти, органов исполнительной власти Челябинской области, органов местного самоуправления Кусинского муниципального района, иных органов и организаций.

4. Персональный состав членов Комиссии, положение о Комиссии и порядке ее деятельности утверждается Главой поселения.

### Статья 5. Использование земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

**1. Порядок использования земель на территории поселения определяется в соответствии с градостроительным зонированием его территории, разработанными для каждой зоны градостроительными регламентами, настоящими Правилами и нормативными актами органов местного самоуправления поселения (Положениями).**

**Градостроительное зонирование проводится с учетом положений, содержащихся в Схеме территориального планирования Кусинского муниципального района.**

**2.Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальной зоны и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты недвижимости независимо от форм собственности.**

**Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.**

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

**1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;**

**2) предельные(минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.**

**4. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:**

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено применительно к соответствующей территориальной зоне при соблюдении требований технических регламентов, строительных, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил, стандартов и нормативов. Основные виды разрешенного использования при условии соблюдения вышеназванных требований не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующей территориальной зоне, при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами, при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов;

3) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности и объекты капитального строительства, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам разрешенного использования и осуществляемые совместно с ними. В случае если основной или условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства не установлены, вспомогательный не считается разрешенным.

**5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:**

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

**2) в границах территорий общего пользования (площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);**

**3) занятые линейными объектами (линии электропередачи, линии связи, иные линейно-кабельные сооружения, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения);**

**4) предоставленные для добычи полезных ископаемых (при отсутствии положительного заключения федерального агентства по недропользованию о возможности освоения указанного земельного участка).**

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

**7.Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются определяется в соответствии с федеральными законами.**

### Статья 6. Особенности использования и застройки земельных участков, расположенных на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам

1. Земельные участки, сформированные в установленном порядке до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, отнесенных Правилами к различным территориальным зонам, используются правообладателями таких земельных участков в соответствии с целями их предоставления, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 2 настоящей статьи.

2. После вступления в силу настоящих Правил разделение, объединение, изменение границ, вида разрешенного использования земельных участков, указанных в пункте 1 настоящей статьи осуществляется при условии формирования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

### Статья 7. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствует видам разрешенного использования соответствующей территориальной зоны;

2) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным для соответствующей территориальной зоны, в том числе установленным режимам охранных зон объектов культурного наследия;

3) расположенные на указанных земельных участках производственные и иные объекты капитального строительства требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и не соответствующие градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие градостроительному регламенту, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), что установлено уполномоченными органами в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, уполномоченными органами устанавливается срок приведения их в соответствие градостроительному регламенту, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков, изменение вида и реконструкция объектов капитального строительства, указанных в пункте 1 настоящей статьи, может осуществляться путем приведения их в соответствие установленным градостроительным регламентам.

4. Перечень объектов, не соответствующих градостроительным регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, устанавливается правовым актом администрации поселения.

## ГЛАВА II. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

### Статья 1. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

2. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии соблюдения требований технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.**

**4. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.**

**5. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое, с учетом процедур установленных градостроительным законодательством.**

**Изменение разрешенного использования земельного участка, в случае если на нем находится объект недвижимости, производится после изменения разрешенного использования данного объекта.**

6. Образование новых земельных участков путем разделения или выдела допускается при условии сохранения установленных настоящими Правилами разрешенного использования, минимальных параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов, в том числе, обеспечение свободного доступа ко вновь образованным земельным участкам с улицы, переулка, проезда.

Образование нового земельного участка путем объединения земельных участков допускается при условии принадлежности преобразуемых земельных участков к одной территориальной зоне, установленных настоящими Правилами параметров земельных участков, обеспечения требований технических регламентов, градостроительных нормативов.

Заключение о возможности преобразования земельных участков выдает Комиссия. При невозможности соблюдения вышеназванных требований, правообладатель преобразуемого земельного участка должен получить соответствующие разрешения, установленные статьей 2 настоящих Правил.

### Статья 2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

**1. Административный регламент о порядке предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства разрабатывается Комиссией по землепользованию и застройки и утверждается Главой поселения.**

**В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» органы местного самоуправления Кусинского городского поселения, входящего в состав Кусинского муниципального района вправе заключать соглашение с органами местного самоуправления Кусинского муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий.**

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

**3. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования должно содержать следующую информацию:**

**1) фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона – в случае подачи заявления физическим лицом;**

**2) наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса – в случае подачи заявления юридическим лицом;**

**3) данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашивается условно разрешенный вид использования;**

**4) испрашиваемый заявителем условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;**

**К заявлению о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, должны прилагаться идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы, документы, подтверждающие право собственности на земельные участки и объекты недвижимости, расположенные на них (выписка органа, осуществляющего регистрацию прав на объекты недвижимого имущества о наличии зарегистрированных прав и обременений по объекту, на дату подачи заявления), сведения о правообладателях земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение (при необходимости).**

**Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:**

1. **адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;**
2. **кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;**
3. **свидетельство о государственной регистрации прав на земельный участок, объекты капитального строительства;**
4. **ситуационный план – расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.**

**Обосновывающие материалы предъявляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.**  
 **Комиссия вправе запрашивать другие обоснованно необходимые документы. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, подается  в Администрацию с пометкой в Комиссию по землепользованию и застройке, заявителем лично или направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В последнем случае днем получения Комиссией заявления считается день вручения заказного письма.**

**4. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях,** в соответствие с Положением о порядке организации и проведения публичных в **Кусинском городском** поселении, утвержденного решением Совета депутатов **Кусинского городского** поселения от 24.06.2014 № 39 и главой IV настоящих Правил.

**5. На основании заключения, о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, Комиссия определяет возможность условно разрешенного вида использования. В случаях установленных действующим законодательством запрашивает у заявителя необходимые документы или  предлагает осуществить определенные действия, а так же осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе поселения.**

**Для подготовки рекомендаций Комиссия может запросить заключения органов**, в компетенцию которых входит принятие решений, по предмету заявления. Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется в Комиссию в течение 14 дней со дня поступления запроса.

В заключениях:

1) дается оценка соответствия намерений заявителя Правилам застройки;

2) характеризуются возможность и условия соблюдения заявителем технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) характеризуются возможность и условия соблюдения прав и интересов владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате применения указанного в заявлении вида разрешенного использования

6. На основании указанных в пункте 5 настоящей статьи рекомендаций Глава поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

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

### Статья 3. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

**1. Административный регламент о порядке получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрабатывается Комиссией по землепользованию и застройки и утверждается Главой поселения.**

**В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» органы местного самоуправления Кусинского городского поселения, входящего в состав Кусинского муниципального района вправе заключать соглашение с органами местного самоуправления Кусинского муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий.**

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

3. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть разрешено для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов, если это не нарушает архитектурный облик существующей застройки.

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

5. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства должно содержать следующую информацию:

1) фамилию, имя, отчество, паспортные данные заявителя, номер контактного телефона – в случае подачи заявления физическим лицом;

2) наименование и место нахождения заявителя, номера контактного телефона, факса - в случае подачи заявления юридическим лицом;

3) данные о земельном участке или объекте капитального строительства, для которых испрашивается разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) испрашиваемое заявителем отклонение от предельных параметров;

5) обоснование необходимости в получении разрешения на отклонение от предельных параметров для эффективного использования объектов капитального строительства.

К заявлению о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, должны прилагаться заверенная копия документа, удостоверяющего право заявителя на земельный участок и (или) объект капитального строительства, а так же данные (эскизы) по застройке земельного участка и строительству (реконструкции) объекта капитального строительства.

Комиссия вправе запрашивать другие обоснованно необходимые документы.

Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подается в Администрацию с пометкой в Комиссию по землепользованию и застройке, заявителем лично или направляется по почте заказным письмом с уведомлением о вручении. В последнем случае днем получения Комиссией заявления считается день вручения заказного письма.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, подлежит обсуждению на публичных слушаниях, в соответствие с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в **Кусинском городском** поселении, утвержденного решением Совета депутатов **Кусинского городского** поселения от 24.06.2014 № 39 и главой IV настоящих Правил,

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капительного строительства Комиссия, определяет возможность на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, в случаях установленных действующим законодательством запрашивает у заявителя необходимые документы или предлагает осуществить определенные действия, а так же осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе поселения.

8. На основании указанных в пункте 7 настоящей статьи рекомендаций Глава поселения в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капительного строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети "Интернет".

## ГЛАВА III. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

### Статья 1. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

**1. В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления» органы местного самоуправления Кусинского городского поселения, входящего в состав Кусинского муниципального района вправе заключать соглашение с органами местного самоуправления Кусинского муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий.**

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

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

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

**Статья 2. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется Администрацией **Кусинского городского** поселения самостоятельно либо на основании муниципального контракта, заключенного по итогам размещения заказа в соответствии с законодательством Российской Федерации, за исключением случая, если в отношении земельного участка заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории.

Подготовка документации по планировке территории в границах таких земельных участков или территории осуществляется лицами, с которыми заключены соответствующие договоры. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в подготовке документации по планировке территории, обращается на имя Главы поселения с заявлением о подготовке документации по планировке соответствующей территории. В заявлении должна быть указана цель разработки документации по планировке территории.

3. Перечень прилагаемых к заявлению документов, необходимых для принятия решения о подготовке документации по планировке территории, включает:

1) свидетельство о государственной регистрации (для юридических лиц);

2) документ, удостоверяющий личность инициатора (паспорт гражданина Российской Федерации, временное удостоверение личности) (для физических лиц).

4. Документы, прилагаемые к заявлению, представляются в подлинниках либо в форме копий документов, заверенных надлежащим образом. Подлинность копий документов может быть удостоверена:

1) нотариально;

2)юридическими лицами - подписью единоличного исполнительного органа юридического лица (генерального директора, директора) с расшифровкой должности, указанием фамилии и инициалов, а также с проставлением печати юридического лица;

3)физическими лицами - личной подписью с указанием фамилии и инициалов;

4)представителями юридических и физических лиц, действующими на основании доверенности, при наличии в выданной доверенности такого полномочия - личной подписью с указанием фамилии и инициалов, а также реквизитов доверенности (даты выдачи, номера).

5. На основании заключенного соглашения о передаче полномочий в сфере архитектуры и градостроительства, зарегистрированное заявление о подготовке документации по планировке территории в течение 3 (трех) дней направляется в отдел архитектуры и градостроительства Администрации Кусинского муниципального района (далее – отдел архитектуры).

6. По результатам рассмотрения заявления отдел архитектуры в срок до 30 (тридцати) дней осуществляет:

- подготовку проекта правового акта Администрации **Кусинского городского** поселения о подготовке документации по планировке территории, обязательным приложением к которому является задание на разработку документации по планировке территории;

- передачу указанного проекта правового акта на согласование уполномоченными лицами и утверждение Главой поселения;

- направление мотивированного отказа в подготовке документации по планировке территории, содержащего исчерпывающий перечень оснований, препятствующих подготовке документации по планировке территории, при их наличии.

Отказ в подготовке документации по планировке территории может быть обжалован в судебном порядке.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании правового акта Администрации **Кусинского городского** поселения.

8. В случае поступления заявлений о принятии решений о подготовке документации по планировке территории от лиц, с которыми заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства либо договор о развитии застроенной территории, отдел архитектуры в течение 14 (четырнадцати) рабочих дней со дня поступления указанного заявления готовит проект правового акта Администрации **Кусинского городского** поселения о подготовке документации по планировке территории.

9. Правовой акт Администрации **Кусинского городского** поселения о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией **Кусинского городского** поселения и подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение 3 (трех) дней со дня принятия такого правового акта и размещается на официальном сайте Администрации Кусинского муниципального района в сети Интернет.

10. Со дня опубликования правового акта **Кусинского городского** поселения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе предоставить в Администрацию **Кусинского городского** поселения или отдел архитектуры свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

11. После процедуры утверждения правового акта Администрации **Кусинского городского** поселения о подготовке документации по планировке территории, в течение 3 (трех) дней заявитель получает один экземпляр правового акта Администрации **Кусинского городского** поселения о подготовке документации по планировке территории.

12. Со дня издания правового акта Администрации **Кусинского городского** поселения о подготовке документации по планировке территории на всех заинтересованных лиц, имеющих намерение подготовить документацию по планировке соответствующей территории за свой счет, распространяется общий порядок, утвержденный настоящими Правилами. Заинтересованные лица имеют право обратиться за получением задания на разработку документации по планировке территории в порядке, установленном настоящими Правилами, а также обязаны проинформировать Администрацию **Кусинского городского** поселения о намерении проведения работ по разработке документации по планировке территории с целью направления им поступивших предложений о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

13. Администрация Кусинского муниципального района в лице отдела архитектуры обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании требований законодательства Российской Федерации, Схемы территориального планирования Кусинского муниципального района, Генерального плана и [Правил](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D).

14. Задание отдела архитектуры на подготовку документации по планировке территории включает следующую информацию:

1) ситуационный план территории;

2) регламенты использования территории в соответствии с [Правилами](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D);

3) требования по обеспечению уровня автомобилизации, соответствия нормам жилищной обеспеченности, нормам обеспеченности в детских дошкольных и школьных учреждениях;

4) иные требования, которые могут быть установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

15. Ответственным за предоставление и достоверность исходной информации для разработки документации по планировке территории является отдел архитектуры.

16. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, настоящих [Правил](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D) в соответствии с требованиями технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

**Статья 3. Требования к содержанию документации по планировке территории**

1. Подготовленный проект документации по планировке территории предоставляется разработчиком для проверки в отдел архитектуры .

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж планировки территории;

2) положения о размещении объектов капитального строительства, а также характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

На чертеже планировки территории показываются:

1) красные линии (действующие, проектируемые, подлежащие отмене);

2) линии регулирования застройки;

3) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;

4) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

5) границы формируемых и сохраняемых земельных участков - в случае разработки проекта межевания территории совместно с проектом планировки территории;

6) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства и границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме включают в себя:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) разбивочный чертеж красных линий;

4) схему организации улично-дорожной сети, которая должна включать схему размещения парковок (парковочных мест) и схему движения транспорта на соответствующей территории, в том числе массового пассажирского транспорта;

5) схему границ территорий объектов культурного наследия;

6) схему границ зон с особыми условиями использования территории;

7) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

8) инженерно-геодезические изыскания;

9) инженерно-геологические изыскания;

10) инженерно-гидрометеорологические изыскания;

11) инженерно-экологические изыскания и исследования для обоснования подготовки территориального планирования;

12) иные материалы в графической форме для обоснования положения о планировке территории.

5. На схеме расположения элемента планировочной структуры **Кусинского городского** поселения показываются: границы проектируемой территории, территориальные зоны в соответствии с документами градостроительного зонирования, основные планировочные и транспортно-коммуникационные связи.

6. На схеме использования территории в период подготовки проекта планировки территории показываются: существующая застройка с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности; границы землевладений и землепользования; планировочные ограничения; уличная сеть; транспортные сооружения; сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры; границы отвода участков под все виды строительства и благоустройства; действующие и проектируемые красные линии, красные линии, подлежащие отмене, линии регулирования застройки и иные линии градостроительного регулирования, зоны с особыми условиями использования территории.

7. Разбивочный чертеж красных линий выполняется в соответствии с [Инструкцией](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E15BC47DDEF09D95ECFC80BEC2526ABB3FEiDSCD) о порядке проектирования и установления красных линий в городах и других поселениях Российской Федерации (РДС 30-201-98), принятой [Постановлением](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E15BC47DDEF09DD5CC1CE0BEC2526ABB3FEiDSCD) Госстроя РФ от 06.04.2008 N 18-30.

8. На схеме организации улично-дорожной сети показываются: классификация дорог и улиц; организация движения транспорта на сложных транспортных узлах с пересечением движения в разных уровнях; хозяйственные проезды; сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств (в том числе подземные); остановочные пункты всех видов общественного транспорта; транспортные сооружения (эстакады, путепроводы, мосты, тоннели, пешеходные переходы); основные пути пешеходного движения.

9. На схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории показываются: вертикальная планировка территории (существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов и в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны); проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территорий (организация отвода поверхностных вод), сооружения инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

10. На схеме размещения инженерных сетей и сооружений показываются существующие сохраняемые, реконструируемые, ликвидируемые и проектируемые трассы внемикрорайонных сетей и сооружений водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телевидения, радио и телефона, места присоединения этих сетей к городским магистральным линиям и сооружениям; размещение пунктов управления системами инженерного оборудования; существующие и проектируемые крупные подземные сооружения. Схема размещения инженерных сетей и сооружений при необходимости может быть представлена отдельными схемами, относящимися к разным видам инженерного обеспечения территории.

11. Пояснительная записка должна содержать данные об эколого-градостроительной ситуации и природно-климатических условиях, существующем использовании территории, состоянии фонда жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории и других ограничениях; обоснования проектных архитектурно-планировочных решений, развития инженерной и транспортной инфраструктур; предложения по организации социального и культурно-бытового обслуживания населения; предложения по режиму использования зон охраны памятников истории и культуры, последовательности осуществления мероприятий, предусмотренных проектом; обоснование положений, касающихся защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности; основные технико-экономические показатели и иные обоснования проектных решений.

12. Проект планировки территории является основой для разработки проекта межевания территории.

13. Проект межевания территории включает в себя чертеж межевания территории, на котором отображаются:

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений (линии регулирования застройки);

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального, местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

14. При подготовке проекта межевания территории в виде отдельного документа выделяется утверждаемая часть - чертеж межевания и материалы по обоснованию проекта межевания в составе графических и текстовых материалов:

1) схемы расположения проектируемой территории в планировочной структуре населенного пункта;

2) схемы использования территории в период подготовки проекта межевания территории;

3) план межевания;

4) чертежи градостроительных планов земельных участков;

5) иные материалы в графической форме для обоснования положений проекта межевания территории;

6) пояснительная записка, содержащая данные о существующем использовании территории, основные технико-экономические показатели и иные обоснования проектных решений, сведения об используемых материалах по установлению границ земельных участков.

**Статья 4. Порядок согласования и утверждения проектов документации по планировке территории**

1. В течение 30 (тридцати) дней с даты поступления проекта документации по планировке территории отдел архитектуры осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным [пунктами 1](file:///C:\ОБЩАЯ\Повторная%20проверка%20ПЗиЗ\Порядок%20применения%20ПЗиЗ%20и%20внесение%20в%20них%20изменений%20ЗСП.doc#Par72)4, 16 статьи 12, а также [стать](file:///C:\ОБЩАЯ\Повторная%20проверка%20ПЗиЗ\Порядок%20применения%20ПЗиЗ%20и%20внесение%20в%20них%20изменений%20ЗСП.doc#Par80)ёй 13 настоящих Правил.

2. По результатам проверки отдел архитектуры:

1) выдает заявителю документ, подтверждающий соответствие подготовленного проекта документации по планировке территории требованиям [пунктов 1](file:///C:\ОБЩАЯ\Повторная%20проверка%20ПЗиЗ\Порядок%20применения%20ПЗиЗ%20и%20внесение%20в%20них%20изменений%20ЗСП.doc#Par72)4, 16 статьи 12 и [статьи](file:///C:\ОБЩАЯ\Повторная%20проверка%20ПЗиЗ\Порядок%20применения%20ПЗиЗ%20и%20внесение%20в%20них%20изменений%20ЗСП.doc#Par80) 13 настоящих Правил, и направляет проект документации по планировке территории Главе поселения для принятия решения о назначении и проведении публичных слушаний;

2) отклоняет подготовленный проект документации по планировке территории от согласования и направляет его на доработку.

3. При принятии решения о направлении проекта документации по планировке территории на доработку в адрес заявителя направляется заключение за подписью начальника отдела архитектуры с указанием исчерпывающего перечня замечаний со ссылкой на несоответствие указанного проекта нормативным правовым документам.

4. При устранении замечаний и представлении доработанного проекта документации по планировке территории отдел архитектуры осуществляет проверку документации по планировке территории в течение 30 (тридцати) дней с даты повторного представления проекта.

5. В случае несоответствия планируемых к размещению (реконструкции) объектов капитального строительства градостроительным регламентам [Правил](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D), заявитель вправе направить в отдел архитектуры предложения о внесении изменений в [Правила](consultantplus://offline/ref=CC2FE61340AF8959C31E14A454B1B002D75297C501BA7A71A1B6F68E99600006110E6FCCFCB5043719416AE1i7S0D), заявление на получение разрешения на условно-разрешенный вид использования, превышение допустимых параметров строительства или внести изменения в подготовленный проект документации по планировке территории.

6. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

7. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории осуществляется в соответствие с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в **Кусинском городском** поселении, утвержденного решением Совета депутатов **Кусинского городского** поселения от 24.06.2014 № 39 и главой IV настоящих Правил.

8. Подготовленная в соответствии с настоящим Порядком документация по планировке территории утверждается Главой поселения.

9. Отдел архитектуры не позднее чем через 15 (пятнадцать) дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний направляет Главе поселения проект решения Главы поселения об утверждении документации по планировке территории, документ, подтверждающий соответствие проекта документации по планировке территории требованиям, установленным [пунктами 1](file:///C:\ОБЩАЯ\Повторная%20проверка%20ПЗиЗ\Порядок%20применения%20ПЗиЗ%20и%20внесение%20в%20них%20изменений%20ЗСП.doc#Par72)4, 16 статьи 12, а также [стать](file:///C:\ОБЩАЯ\Повторная%20проверка%20ПЗиЗ\Порядок%20применения%20ПЗиЗ%20и%20внесение%20в%20них%20изменений%20ЗСП.doc#Par80)ёй 13 настоящих Правил, протокол публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке территории и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения публичных слушаний.

11. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение 7 (семи) дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации Кусинского городского поселения в сети Интернет.

12. Утвержденная документация по планировке территории и обязательные приложения к решению Главы поселения хранятся в архиве отдела архитектуры в установленном порядке.

## ГЛАВА IV. ПОЛОЖЕНИЯ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 1. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1.Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, доведения до населения **Кусинского городского** поселения информации при осуществлении градостроительной деятельности, выявления мнения населения поселения о проекте нормативного правового акта, выносимого на публичные слушания, подготовки предложений и рекомендаций по проекту нормативного правового акта.

2. В обязательном порядке публичные слушания проводятся в следующих случаях:

1) внесения изменений в Генеральный план поселения;

2) внесения изменений в настоящие Правила;

3) утверждение проекта документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории;

4) предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) предоставление разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства;

6) других установленных действующим законодательством и нормативными актами органов местного самоуправления поселения случаях.

3. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством, Уставом **Кусинского городского** поселения, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в **Кусинском городском** поселении, утвержденного решением Совета депутатов **Кусинского городского** поселения от 24.06.2014 № 39 и настоящими Правилами.

4. Уполномоченные органы, перед представлением на публичные слушания проектов документов, заявлений в обязательном порядке обеспечивает проверку представляемых проектов, других необходимых документов, заявлений на соответствие требованиям закона, технических регламентов и настоящим правилам.

5. Органами, уполномоченными на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, являются:

1) Комиссия по вопросам правил землепользования и застройки;

2) Администрация **Кусинского городского** поселения;

3) Совет депутатов **Кусинского городского** поселения.

6. Способами представления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети «Интернет» и другие, не запрещенные законом способы.

7. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов для включения в протокол публичных слушаний.

8. Выявление мнений участников публичных слушаний путем голосования не влечет обязанности органа, принимающего решения с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

9. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов.

10. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в соответствие с Градостроительным кодексом РФ.

11. Публичные слушания не проводятся в праздничные и выходные дни.

12. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления.

13. Перед началом обсуждения участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний.

14. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

15. С учетом положений протокола орган, проводивший публичные слушания, подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

16. Протокол, заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

17. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несут соответственно органы местного самоуправления поселения, физические и юридические лица, подготовившие проекты документов, заявлений по вопросам, требующих проведения публичных слушаний.

## ГЛАВА V. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

### Статья 1. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации, Челябинской области, правовыми актами поселения.

2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану поселения; схеме территориального планирования Кусинского муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или Схему территориального планирования муниципального района изменений;

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

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

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

2) органами исполнительной власти Челябинской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Кусинского муниципального района, в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства муниципального (районного) значения

4) органами местного самоуправления поселения, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории поселения;

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

К предложениям о внесении изменений в Правила прикладываются документы, подтверждающие необходимость внесения изменений в Правила.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе поселения.

Для подготовки заключения Комиссия может запросить заключения уполномоченных органов в сфере архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, санитарно-эпидемиологического надзора, охраны и использования объектов культурного наследия, иных органов, в компетенцию которых входит принятие решений по предмету изменений в Правила. Письменные заключения указанных уполномоченных органов представляются в Комиссию в установленный законом срок.

В заключениях характеризуется возможность соблюдения технических регламентов (нормативов и стандартов), установленных в целях охраны окружающей природной среды, объектов культурного наследия, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей, соблюдения прав и интересов владельцев смежно расположенных земельных участков и объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц в результате изменений Правил.

5. Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта внесения изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Указанное решение о подготовке проекта внесения изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

6. Комиссия осуществляет проверку проекта внесения изменений в Правила. По результатам проверки Комиссия направляет проект внесения изменений в Правила Главе поселения, или на доработку.

7. Глава поселения при получении от Комиссии проекта внесения изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

8. Публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации, Челябинской области, правовыми актами поселения и настоящими Правилами.

В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по проекту внесения изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой поселения решения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила.

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

Протокол и заключение о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения в сети «Интернет».

9. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил и представляет указанный проект Главе поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

10. Глава поселения в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила и указанных в [пункте 9](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=111908;fld=134;dst=100507) настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Совет депутатов поселения или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

11. Совет депутатов поселения по результатам рассмотрения проекта внесения изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить внесение изменений в Правила или направить проект внесения изменений в Правила Главе поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту. Решение Совета депутатов поселения о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Решение с приложениями направляется в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального района и в орган, уполномоченный на осуществление государственного контроля за соблюдением органами местного самоуправления законодательства о градостроительной деятельности.

12. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные изменением федерального и регионального законодательства производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом администрации поселения.

13. Внесение изменений в настоящие Правила, вызванные необходимостью исправления выявленных технических ошибок, производятся на основании заключения Комиссии в порядке, установленном правовым актом администрации поселения.

## ГЛАВА VI. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕГУЛИРОВАНИИ ИНЫХ ВОПРОСОВ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории поселения регулируются законодательством Российской Федерации, Челябинской области, правовыми актами Кусинского муниципального района, **Кусинского городского** поселения.».

2. Дополнить новым разделом II следующего содержания:

«**Раздел II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.**

**ГЛАВА I. Карта градостроительного зонирования**».

3. Перед словами «1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ» дополнить словами «Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ».

4. Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ читать в новой редакции:

«Раздел III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава I. Общая часть

Карта градостроительного зонирования территории поселения разработана НП «Уральский институт урбанистики» и является приложением к настоящим Правилам. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, статья 31, «Карта градостроительного зонирования территории иградостроительные регламенты»выполнена на территории Кусинского муниципального района и предлагается к освоению Схемой территориального планирования Кусинского муниципального района, утвержденной решением Собрания депутатов Кусинского муниципального района от 27.01.2009 № 1. Территории, предлагаемые к освоению Схемой территориального планирования Кусинского муниципального района, располагаются вне границ зон с особыми условиями их использования.

Карта градостроительного зонирования территории г.Куса разработана отдельным документом в составе Правил землепользования и застройки г.Куса Кусинского муниципального района.

**Статья 1. Основные понятия**

**Градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

З**оны с особыми условиями использования территории —** охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия

(памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее- объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны в соответствии с законодательством Российской Федерации

Статья 2. Градостроительное зонирование территории

На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон также отображены на чертеже «Схема границ зон с особыми условиями использования территории».

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

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

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам муниципального образования;

5) естественным границам природных объектов;

6) границам установленных зон с особыми условиями использования территории;

7) иным границам.

Границы зон с особыми условиями использования территории, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 3. Территориальные зоны, выделенные на карте градостроительного зонирования.

На карте градостроительного зонирования территории Кусинского городского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

|  |  |
| --- | --- |
| Кодовое обозначение | Наименование зоны |
|  | **Селитебная зона** |
| С-1 | Зона развития селитебной территории |
| С-2 | Зона садоводческих товариществ |
|  | **Производственные зоны** |
| П-4 | Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности |
|  | **Рекреационные зоны** |
| Р-2 | Зона лесопарков, городских лесов и отдыха |
| Р-3 | Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма |
|  | **Зоны инженерной и транспортной инфраструктур** |
| Т-1 | Зона объектов железнодорожного транспорта |
| Т-2 | Зона объектов автомобильного транспорта |
| Т-3 | Зона объектов инженерной инфраструктуры |
|  | **Зоны специального назначения** |
| CН-1 | Зона кладбищ |
| CН-2 | Зона полигонов ТБО |
|  | **Зоны сельскохозяйственного назначения** |
| СХ-1 | Зона объектов сельскохозяйственного назначения |

Статья 4. Действие градостроительного регламента

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.

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.

 Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) на территориях, занятых линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ;

2) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства ;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

*ГЛАВА II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. ХАРАКТЕРИСТИКА ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.*

Статья 1. С-1 Зона развития селитебной территории

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий и внесение изменений в карту градостроительного зонирования территории населенного пункта.

Жилые зоны предназначены для застройки жилыми домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

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

**Основные виды разрешенного использования:**

* индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками,
* отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками,
* детские дошкольные учреждения,
* школы общеобразовательные,
* многопрофильные учреждения дополнительного образования,
* амбулаторно-поликлинические учреждения,
* пункты оказания первой медицинской помощи,
* отделения, участковые пункты милиции,
* детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения,
* площадки для выгула собак с элементами озеленения,
* ЦТП, ТП,
* многоквартирные жилые дома в 2-4 этажа,
* блокированные жилые дома в 2-4 этажа,
* блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками,
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),
* аптеки,
* гостиницы,
* магазины,
* объекты бытового обслуживания,
* предприятия общественного питания,
* временные торговые объекты.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля,
* встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля,
* автостоянки,
* сады, огороды, палисадники.

**Условно разрешенные виды использования:**

* садоводческие товарищества;
* объекты складского назначения IV-V классов вредности;
* энергоисточники коммунальной инфраструктуры;
* предприятия автосервиса.

**Параметры строительства для усадебной, коттеджной и индивидуальной застройки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Показатели** | **Параметры** | **Обоснование** |
| 1. Для жилых домов усадебного типа и индивидуальной застройки площадь участка (включая площадь застройки), м2  - максимальная  - минимальная  2. Для блокированных жилых домов (из расчета на одну квартиру) – минимальная площадь участка (включая площадь застройки), м2 | 1500  400  400 | Решение Совета депутатов Кусинского городского поселения от 27.05.2015 № 32 |
| 3. Минимальное расстояние между фронтальной  границей участка и основным строением, м:   * в сохраняемой застройке * при реконструкции и новом строительстве | в соответствии со сложив-ся линией застройки  5 | СП 30-102-99, табл.1 |
| 4. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями, м:  - от границ соседнего участка до:  - основного строения  - постройки для содержания скота и птицы  - других построек: бани, гаража, сарая и др.  *-* окон жилых комнат до стен соседнего дома и  хозяйственных построек (бани, гаража, сарая),  расположенных на соседних земельных участках  - от основных строений до отдельно стоящих  хозяйственных и прочих строений на участке: | 3  4  1  6 | -"-  -"-  -"-  -"-  в соответствии со СНиП 2.07.01-89\*, приложение 1 и СП 30-102-99 |
| 5. Минимальное расстояние от границ приусадебных участков до лесных массивов | Не менее 15 м | Техрегламент, глава 17 |
|  |  |  |
| 6. Высота строений:  для всех основных строений:  - количество надземных этажей – до двух  с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка:  - высота от уровня земли:  - до верха плоской кровли  - до конька скатной кровли  для всех вспомогательных строений:  - высота от уровня земли:  - до верха плоской кровли  - до конька скатной кровли не более 7 м  *как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения* | не более 9,6м  не более 13,6 м  не более 4м  не более 7 м |  |
| 7. Коэффициент застройки территории:   * для жилых домов усадебного типа   при минимальной площади участка 400 м2   * для блокированных жилых домов на 1 квартиру при минимальной площади участка 400 м2 | не более 0,49  не менее 0,2 |  |

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. В сохраняемой застройке, в соответствии со сложившейся линией застройки, допускается размещение палисадников на землях общего пользования, прилегающих к основному участку землевладения граждан. Требования к оформлению палисадников:

- палисадник может располагаться перед фасадом жилого дома на расстоянии не более 3м. Другие размеры палисадника подлежат согласованию в отделе архитектуры и градостроительства Администрации Кусинского муниципального района;

**-** ограждение палисадника должно быть прозрачным.

4. Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, размеры которых меньше установленных предельных минимальных размеров, могут быть предоставлены гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства или индивидуального жилищного строительства, если их невозможно присоединить к другому участку или иным способом увеличить их размеры до установленных минимальных размеров. (Решение Совета депутатов Кусинского городского поселения от 27.05.2015 № 32)

**Параметры строительства для 2-3-эт многоквартирных домов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Параметры | Обоснование |
| 1. 1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома ( при жилищной обеспеченности 18 м2 общ. пл. на 1 чел.), м2:  * на 1 человека * на 1м2 общей площади жилых домов | 36  2 | СНиП 2.07.01-89\*, приложения 4,7 |
| 2. Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:   * в сохраняемой застройке * при реконструкции и новом строительстве:   отступ жилых зданий от красных линий, м:   * магистральных улиц * жилых улиц   Примечание: По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения | в соответствии со сложившейся линией застройки  6,0  3,0 | СНиП  2.07.01-89\* |
| 3. Минимальные расстояния между жилыми зданиями:   * 1) расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа * 2) расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат.   Примечание: Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно | не менее 15м  не менее 10м | СНиП  2.07.01-89\*,  п.2.12 |
| 4. Минимальные размеры площадок,  размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 18 м2 общей площади на 1 человека) м2 на 1 человека   1. площадок для игр детей дошкольного и   школьного возраста  2) площадок для отдыха взрослого населения  3) площадок для занятий физкультурой  4) для хозяйственных целей и выгула собак  5) для стоянки автомашин | 0,7  0,1  2,0  0,3  0,8 | СНиП  2.07.01-89\*,  п.2.13  и приложение 4 |
| 5. Минимальное расстояние  от границ участков до лесных массивов | Не менее 15 м | СП 53.13330.2011 |
| 6. Высота зданий:  для всех основных строений количество надземных этажей | до трех с возможным использованием ( дополнительно) мансардного этажа | |

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

Статья 2. С-2 Зона садоводческих товариществ

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения жилого строения, используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

**Основные виды разрешенного использования:**

* садовые и дачные дома,
* дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.),
* постройки для содержания мелких животных,
* сады, огороды, палисадники.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 автомобиля,
* встроенный в жилой дом гараж на 1-2 автомобиля,
* автостоянки.
* ТП.

**Условно разрешенные виды использования:**

* временные торговые объекты;
* сооружения инженерной инфраструктуры.
* **Параметры строительства для зоны садоводческих товариществ:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель | Обоснование |
| 1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:  высота нежилого садового дома:  - количество надземных этажей  - для иных объектов | До 2 с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка.  Отсутствует необходимость ограничения |  |
| 2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:  площадь земельного участка для садоводства, га:  - минимальная  - максимальная  для иных объектов | 0,03  0,12  Отсутствует необходимость ограничения | СП 53.13330.2011 |
| 3. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений:  минимальное расстояние от границ соседнего участка до строений, а также между строениями, м:  - жилого строения  - постройки для содержания мелкого скота и птицы  - других построек | 3,0  4,0  1,0 | СП 53.13330.2011 |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка  - строения, отмостки, дорожки и площадки с твердым покрытием  - иные объекты | Отсутствует необходимость ограничения  30%  Отсутствует необходимость ограничения | Пункт 6.11 СП 53.13330.2011 |
| 5. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов | Не менее 15м | СП 53.13330.2011 |

1) Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

2) Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к садовому дому.

3. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

**Статья 3. П-4 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности**

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V классов вредности, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Основные виды разрешенного использования:**

* промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности,
* объекты складского назначения IV-V классов вредности,
* энергоисточники коммунальной инфраструктуры,
* оптовые базы и склады,
* сооружения для хранения транспортных средств,
* предприятия автосервиса,
* АЗС,
* АГЗС.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации городского и внегородского значения,
* административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации локального значения,
* офисы и представительства,
* судебные и юридические органы,
* многофункциональные деловые и обслуживающие здания,
* кредитно-финансовые учреждения,
* здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий,
* спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий,
* проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации,
* конфессиональные объекты,
* пункты оказания первой медицинской помощи,
* предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли,
* рынки промышленных товаров,
* крупные торговые комплексы,
* торгово-выставочные комплексы,
* магазины,
* временные торговые объекты,
* предприятия общественного питания,
* объекты бытового обслуживания,
* учреждения жилищно-коммунального хозяйства,
* отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские),
* отделения, участковые пункты милиции,
* пожарные части,
* ветлечебницы.

**Условно разрешенные виды использования:**

* общежития, связанные с производством и образованием,
* гостиницы.

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | 80% (п. 28 местных нормативов градостроительного проектирования) |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечания:

1. Размещение новых объектов, предприятий возможно при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

2. Эксплуатация существующих объектов разрешается, кроме тех случаев, когда их ССЗ (нормативные) частично или полностью находятся в жилой зоне. В этих случаях: четкая программа модернизации (понижение класса объекта) с проведением постоянного экологического мониторинга.

**Статья 4. Р-2 Зона лесопарков, городских лесов и отдыха**

В состав зоны включены территории, предусматриваемые под организацию городских лесов, в т. ч. землями лесов, не покрытых растительностью, поймы ручьев, днища логов.

В соответствии со статьей № 133 Лесного Кодекса РФ ведение лесного хозяйства, а также использование, охрана, защита и воспроизводство лесов осуществляются в порядке, устанавливаемом органами государственной власти субъекта Российской Федерации. В городских лесах запрещается осуществление лесопользования, несовместимого с назначением этих лесов. Допускается проведение в них рубок ухода, санитарных рубок, рубок реконструкции и обновления, прочих рубок.

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

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

**Основные виды разрешенного использования:**

* городские лесопарки,
* зоопарки,
* детские площадки, площадки для отдыха,
* площадки для выгула собак,
* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
* места для пикников, костров,
* пляжи,
* регулируемая рубка деревьев,
* элементы благоустройства, малые архитектурные формы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* объекты инженерной инфраструктуры;
* дорожно-тропиночная сеть, тротуары, велосипедные дорожки;

общественные туалеты.

**Условно разрешенные виды использования:**

* учреждения здравоохранения,
* учреждения социальной защиты,
* учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, для отдыха и туризма,
* спортивно-зрелищные и физкультурно-оздоровительные сооружения,
* конфессиональные объекты,
* временные торговые объекты,
* предприятия общественного питания,
* сезонные обслуживающие объекты,
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытого типа,
* автостоянки для временного хранения туристических автобусов,
* предприятия автосервиса,
* ЦТП, ТП, РП.

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Отсутствует необходимость ограничения |

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

**Статья 5. Р-3 Зона объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма**

Зона предназначена для размещения объектов санаторно-курортного лечения, отдыха и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны

**Основные виды разрешенного использования:**

* учреждения санаторно-куротные и оздоровительные, отдыха и туризма,
* физкультурно-оздоровительные сооружения,
* лодочные станции,
* яхт-клуб,
* лыжные спортивные базы,
* водно-спортивные базы,
* базы проката спортивно-рекреационного инвентаря,
* ЦТП, ТП, РП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* жилые дома для обслуживающего персонала,
* летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны,
* аттракционы,
* залы аттракционов и игровых автоматов,
* некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
* библиотеки,
* музеи, выставочные залы, галереи,
* магазины,
* торговые павильоны,
* торговые киоски,
* лоточная торговля,
* сезонные обслуживающие объекты,
* банно-оздоровительные комплексы,
* приемные пункты прачечных и химчисток,
* косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты,
* предприятия общественного питания,
* гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения,
* автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
* открытые,
* подземные и полуподземные,
* автостоянки для временного хранения туристических автобусов,
* АЗС,
* АГЗС.

**Условно разрешенные виды использования:**

* Отсутствие необходимости установления таких видов.

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | 80% (п. 28 местных нормативов градостроительного проектирования) |

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

**Статья 6. Зоны специального назначения. СН-1 Зона кладбищ**

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

**Основные виды разрешенного использования:**

* объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,
* захоронения (для действующих кладбищ),
* колумбарии (для действующих кладбищ),
* мемориальные комплексы,
* дома траурных обрядов,
* бюро похоронного обслуживания,
* бюро-магазины похоронного обслуживания,
* крематории (для действующих кладбищ),
* конфессиональные объекты.
* ТП, РП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* открытые бесплатные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.

**Условно разрешенные виды использования:**

* захоронения (для закрытых кладбищ).

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Отсутствует необходимость ограничения |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Статья 7. Зоны специального назначения. СН-2 Зона полигона ТБО

Зона выделяется под размещение полигона для складирования, изоляции и обезвреживания твердых бытовых отходов.

Полигон - комплекс природоохранительных сооружений, предназначенных для складирования, изоляции и обезвреживания ТБО, обеспечивающий защиту от загрязнения атмосферы, почвы, поверхностных и грунтовых вод, препятствующий распространению грызунов, насекомых и болезнетворных микроорганизмов.

Режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

**Основные виды разрешенного использования**

* здания, сооружения по сортировке, переработке, утилизации отходов,
* зеленые насаждения,
* дороги,
* административно-бытовые помещения, хозяйственные помещения.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* инженерно-технические объекты - объекты водообеспечения и энергоснабжения.

**Условно разрешенные виды использования:**

* Отсутствие необходимости установления таких видов.

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Отсутствует необходимость ограничения |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

**Статья 8. Зоны сельскохозяйственного назначения. СХ-1 Зона объектов сельскохозяйственного назначения**

Используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

**Основные виды разрешенного использования:**

* сады, огороды, питомники;
* пашни, сенокосы, пастбища;
* иные объекты сельскохозяйственной деятельности.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* одноквартирные жилые дома для семей, которые участвуют личным трудом в сельскохозяйственном производстве;
* инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

**Условно разрешенные виды использования**

1. объекты, не связанные с использованием данной зоны.

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:  площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, га:  - минимальная  - максимальная  - для иного назначения | 0,01  0,5  Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Отсутствует необходимость ограничения |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Статья 9. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур. Т-1 Зона железнодорожного транспорта

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов железнодорожного транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

**Основные виды разрешенного использования:**

* сооружения и коммуникации железнодорожного транспорта,
* магазины,
* предприятия общественного питания,
* ЦТП, ТП, РП.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

* магазины,
* мотели,
* открытые и закрытые автостоянки,
* предприятия общественного питания,
* ЦТП, ТП, РП.

**Условно разрешенные виды использования:**

* временные торговые объекты,
* АЗС,
* АГЗС.

**Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Отсутствует необходимость ограничения |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечания:

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередач и связи, складов, учреждений коммунально-бытового назначения.

Статья 10. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур. Т-2 Зона объектов автомобильного транспорта

**Основные виды разрешенного использования**

* полосы зеленых насаждений вдоль магистральной дороги шириной не менее 10 м;
* конструктивные элементы дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, лестничных и пандусных сходов наземных пешеходных переходов, подземных пешеходных переходов, светофорных объектов, дорожных знаков);
* сооружения и устройства инженерного обеспечения и автоматизированного управления автотранспортом;
* сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, стоянки);
* предприятия по обслуживанию транспортных средств;
* остановочные пункты общественного транспорта;
* автозаправочные станции.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**

* предприятия и учреждения по обслуживанию пассажиров и грузоперевозок, в том числе пункты и учреждения связи;
* информационные центры, справочные и рекламные агентства;
* пункты оказания первой медицинской помощи;
* пункты охраны правопорядка;
* встроенные и пристроенные торговые объекты, предприятия общественного питания.

**Условно разрешенные виды использования**

* отдельно стоящие торговые объекты, предприятия общественного питания, в том числе временные.
* **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Отсутствует необходимость ограничения |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Статья 11. Зоны объектов инженерной и транспортной инфраструктур. Т-3 Зона объектов инженерной инфраструктуры

1. Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

**2. Основные виды разрешенного использования:**

1)здания, сооружения, коммуникации, необходимые для нормального функционирования предприятий связи, радиовещания и телевидения;

2) трубопроводы, транспортирующие газ;

3) охранная зона:

- трубопровода от ответвления до ГРС – 150 м по обе стороны, считая от осей крайних трубопроводов;

- трубопроводов от ГРС до ГРП – 10 м по обе стороны, считая от осей крайних трубопроводов;

4) воздушные в/в линии электропередач (с ПС) с охранными зонами по обе стороны от крайних проводов:

- ЛЭП – 35 кВ – 15 м;

- ЛЭП – 110 кВ – 20 м.

5) артезианские скважины, водозаборные и водопроводные очистные сооружения с зоной санитарной охраны;

6) магистральные водоводы, идущие от водозаборных и водопроводных очистных сооружений до насосных станций районов города с охранной зоной по обе стороны от крайних водоводов: по 10 м в сухих грунтах, не менее 50 м в мокрых грунтах;

7) водозаборные сооружения (источники подземного питьевого водоснабжения) с зоной санитарной охраны шириной не менее 300 м;

8) магистральные тепловые сети, сооружения на тепловых сетях с охранной зоной;

1.5 магистральные канализационные коллекторы, сооружения на коллекторах с охранной зоной.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования**

1)инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

**4. Условно разрешенный вид использования**

1) использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях – по согласованию с предприятиями, в ведении которых находятся инженерные сети.

**5.** **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Отсутствует необходимость ограничения |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечание:

При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (статья 23 Земельного кодекса РФ; статья 43 Градостроительного кодекса РФ)

Статья 12. Санитарно-защитные зоны

1. Предназначены для уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных и инженерных коммуникаций и сооружений на селитебные территории.

**2. Основные виды разрешенного использования:**

1) защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории;

2) в санитарно-защитных зонах производственных предприятий – размещение объектов коммунально-складского назначения – до 40 % площади санитарно-защитной зоны.

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

1) рубка ухода, санитарная рубка;

2) тротуары, велосипедные дорожки;

3) дорожно-тропиночная сеть;

4) инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.;

5) предприятия коммунально-складского назначения, транспортного обслуживания.

**4. Условно разрешенные виды использования:**

1) автодороги;

2) объекты торговли и общепита, предприятия бытового обслуживания;

3) питомники растений для озеленения промплощадок и санитарной зоны.

**5.** **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Отсутствует необходимость ограничения |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Статья 13. Водоохранные зоны

1.Предназначены для уменьшения отрицательного влияния застройки на экологическое и санитарное состояние водных объектов.

2. Основные виды разрешенного использования:

1) озелененные территории;

2) на территориях водоохранных зон, в т. ч. прибрежных защитных полос устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности в соответствии с законодательством РФ.

3. Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) дорожно-тропиночная сеть, беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы;

2) инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

4. Условно разрешенные виды использования:

1) объекты водоснабжения;

2) объекты рекреации;

3) объекты рыбного хозяйства;

4) объекты охотничьего хозяйства;

5) объекты гидротехнических сооружений.

**5.** **Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:**

|  |  |
| --- | --- |
| Параметры разрешенного использования | Показатель |
| 1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь | Отсутствует необходимость ограничения |
| 2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений | Отсутствует необходимость ограничения |
| 4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | Отсутствует необходимость ограничения |

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Ширина водоохранных зон водных объектов устанавливается в соответствии с законодательством РФ. Ширина прибрежной защитной полосы – 50 м.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

**Статья 14. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия**

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на Карте границ зон с особыми условиями использования территорий определяются:

1) градостроительными регламентами применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным Карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящим разделом;

2) проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта - нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на Карте границ зон с особыми условиями использования территорий.

 2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры на территории Кусинского муниципального района ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на Карте границ зон с особыми условиями использования территорий, определяются:

1) сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант - утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов, в архитектурно-пространственной организации территории  и в речной панораме;

2) принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

3) согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с Министерством культуры Челябинской области, Комиссией по выбору земельных участков;

4) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;

5) разработка, корректировка проектов планировки территорий, в границах которых расположены объекты историко-культурного наследия, с учетом границ охранных зон, установленных в порядке, предусмотренным законодательством Российской Федерации и Челябинской области (№ 73-ФЗ, № 235-ЗО).

Глава Кусинского городского поселения В.Г. Васенёв