******

***Общество с ограниченной ответственностью***

***«Земля» (ООО «Земля»)***

 *300028, Тульская область,*

*г. Тула, ул. Оружейная д. 32*

*Тел/факс 8 (4872) 52-52-48, 52-52-46*

|  |  |
| --- | --- |
|  | *Приложение №1 к решению Собрания представителей муниципального образования Кимовский район от 26.01.2017г. № 72-359* «*Об утверждении Правил землепользования и застройки муниципального образования Епифанское Кимовского района»* |

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**ЕПИФАНСКОЕ**

**КИМОВСКОГО РАЙОНА ТУЛЬСКОЙ ОБЛАСТИ**

***Заказчик: Администрация муниципального образования***

***Кимовский район***

***Разработчик: ООО «Земля»***

Тула, 2017

**СОДЕРЖАНИЕ**

**РАЗДЕЛ 1. ВВЕДЕНИЕ В ДЕЙСТВИЕ И СОСТАВ ПРАВИЛ**

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах……………………………………..4

Статья 2. Введение в действие и состав Правил………………………………………………5

Статья 3. Применение карт градостроительного зонирования……………………………….6

Статья 4. Применение градостроительных регламентов……………………………………...7

Статья 5. Линии градостроительного регулирования…………………………………............9

Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке………9

Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам……………………..9

Статья 8. Действие Правил по отношению к Генеральному плану муниципального образования, документации по планировке территории…………………………………..10

Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля, государственного строительного надзора, государственного и муниципального земельного контроля………………………10

Статья 10. Строительство в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство……………………12

**РАЗДЕЛ 2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕМОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

Статья 11. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях…………………………………………………………………………………….13

Статья 12. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки …………………………………………………………………………….14

**РАЗДЕЛ 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории…..23

Статья 14. Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах..............24

Статья 15. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции……………………………...29

Статья 16. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях их комплексного освоения и жилищного строительства………………………………………..31

**РАЗДЕЛ 4. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

Статья 17. Общественные, промышленные здания и сооружения (включая пристроенные и встроенные в жилые дома)……………………………………………………………………..33

Статья 18. Индивидуальные жилые дома……………………………………………………..33

Статья 19. Селитебная территория населенных пунктов……………………………………34

Статья 20. Земли общего пользования………………………………………………………..35

Статья 21. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости на другой……………………………………………………..36

**РАЗДЕЛ 5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

Статья 22. Основания и право инициативы внесения изменений в Правила………………37

Статья 23. Внесение изменений в настоящие Правила………………………………………37

**РАЗДЕЛ 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

Статья 24. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции………………....40

**РАЗДЕЛ 1. ВВЕДЕНИЕ В ДЕЙСТВИЕ И СОСТАВ ПРАВИЛ**

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

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах:

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

**градостроительная документация** - документы территориального планирования, градостроительного зонирования и документация по планировке территории;

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований 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;

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

**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 затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

**линии градостроительного регулирования** - красные линии, линии регулирования застройки;

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

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

**Правила землепользования и застройки муниципального образования Епифанское Кимовского района** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (далее - настоящие Правила);

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

**технические регламенты** - документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части, не противоречащей законодательству о техническом регулировании.

**Статья 2. Введение в действие и состав Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории муниципального образования Епифанское Кимовского района (далее по тексту – муниципальное образование) систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

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

1) создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории муниципального образования,

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

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

На картах градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон.

На карте 2 отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы зон с ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия.

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;

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

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

а) нормативными правовыми актами Российской Федерации и Тульской области в области землепользования и застройки;

б) нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в области землепользования и застройки (применяемыми в части, не противоречащей настоящим Правилам);

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

4. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Тульской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, Уставом муниципального образования, соответствующими положениями.

5. Решения по вопросам землепользования и застройки принимаются в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории, настоящими Правилами, а также иными нормативными правовыми актами в области землепользования и застройки.

6. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, органов государственной власти и органов местного самоуправления, осуществляющих свою деятельность в области землепользования и застройки на территории муниципального образования.

**Статья 3. Применение карт градостроительного зонирования**

1. Настоящие Правила включают в себя две карты:

- Карта 1. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Епифанское Кимовского района Тульской области

 - Карта 2. Ограничения использования территории муниципального образования Епифанское Кимовского района Тульской области.

2. Вся территория муниципального образования разделена на территориальные зоны, которые показаны на карте градостроительного зонирования.

В территориальных зонах установлены градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничениям использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Границы территориальных зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

1) красным линиям магистралей, улиц, проездов;

2) границам земельных участков;

3) естественным границам природных объектов;

4) иным границам.

3. На карте зон с особыми условиями использования территорий выделяются зоны, в которых установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, определяющие действия, разрешаемые и/или запрещаемые в целях охраны и рационального использования окружающей среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения и устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 4. Применение градостроительных регламентов**

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

2. 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.

3. 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 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;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

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

6. Реконструкция указанных в части 5 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

7. В случае, если использование указанных в части 5 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

8. Для каждого земельного участка и объекта капитального строительства разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительным регламентам и иным ограничениям на использование объектов недвижимости.

Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

9. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

а) основные виды разрешенного использования;

б) условно разрешенные виды использования;

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

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

10. В случае изменения вида разрешенного использования, при изменении которого предусматривается проектирование и строительство (реконструкция) объектов капитального строительства на земельном участке, изменение вида разрешенного использования осуществляется на основании Заключения Комиссии по рассмотрению вопросов градостроительной деятельности на территории муниципального образования Кимовский район и в соответствии с настоящими Правилами.

11. Градостроительные регламенты в части предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне.

12. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, включая площадь, линейные размеры предельной ширины участков и предельной глубины участков;

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

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

4) иные показатели.

13. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, тепло- и газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия техническим регламентам.

**Статья 5. Линии градостроительного регулирования**

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются документацией по планировке территории.

2. На территории муниципального образования действуют следующие линии градостроительного регулирования:

1) красные линии;

2) линии регулирования застройки.

3. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения всеми участниками градостроительной деятельности.

**Статья 6. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические материалы, являются открытыми для физических и юридических лиц.

Администрация муниципального образования предоставляет возможность ознакомления с картографическим материалом путем:

- опубликования Правил;

- размещения Правил на официальном сайте муниципального образования;

- в администрации муниципального образования,

- на официальном сайте в сети "Интернет", определенного федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление контроля за соблюдением порядка ведения информационной системы территориального планирования, установленного в соответствии с пунктом 4 статьи 2, статьи 57.1 ГрК РФ.

**Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения Правил в действие.

Принятие решений по вопросам землепользования и застройки по заявлениям физических и юридических лиц, поступившим в администрацию муниципального образования до введения Правил в действие, осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами.

**Статья 8. Действие Правил по отношению к Генеральному плану муниципального образования, документации по планировке территории**

После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная документация о планировке территории применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Органы местного самоуправления после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения о:

1) разработке нового или корректировке ранее утвержденного Генерального плана;

2) приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее разработанных и нереализованных проектов планировки в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

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

**Статья 9. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля, государственного строительного надзора, государственного и муниципального земельного контроля.**

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

3. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи.

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

5. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Тульской области извещение о начале таких работ, к которому прилагаются документы, устанавливаемые нормативными правовыми актами Российской Федерации.

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

7. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

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

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

10. К зданиям, строениям, сооружениям, созданным на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданным без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

11. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор (в целях проверки соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации) применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией, а также применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации подлежит государственной экспертизе;

- строительный контроль (в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка) применительно ко всем объектам капитального строительства;

- авторский надзор.

12. Специально уполномоченными государственными органами осуществляется государственный земельный контроль за соблюдением земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также гражданами.

13. Государственный земельный контроль осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

14. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории муниципального образования осуществляется органами местного самоуправления или уполномоченными ими органами в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**Статья 10. Строительство в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство**

1. Выдача разрешения на строительство недвижимости не требуется в случаях:

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

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

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного вида использования, предусмотренных проектом основного объекта;

- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны.

- при устройстве объектов рекламы;

- при ремонте и восстановлении благоустройства территорий и участков размещения объектов жилищно-гражданского, культурно-бытового и промышленно-производственного назначения, включая работы с растительным грунтом, ремонтом и восстановлением внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оград, открытых плоскостных спортивных сооружений, оборудование мест отдыха и озеленение.

Кроме того, не требуется разрешения на строительство при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости при одновременном наличии следующих условий:

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

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

2. Во всех прочих случаях, не предусмотренных п. 1 настоящей статьи, требуется получение в установленном порядке разрешения на строительство.

3. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

2. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных частью 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

**РАЗДЕЛ 2. О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕМОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 11. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях**

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

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

- владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, обеспечивают действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению на местности границ земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

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

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

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных или муниципальных земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

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

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

В указанных случаях контроль за соблюдением указанных требований осуществляет администрация муниципального образования, посредством проверки землеустроительной документации.

3. Лица, осуществляющие в муниципальном образовании застройку и землепользование от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил.

4. Утверждение ПЗЗ осуществляется в соответствии и по правилам, установленным статьей 31, статьей 32 ГрК РФ.

**Статья 12. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Комиссия по организации и проведению публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности и по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее также - Комиссия) является постоянно действующим совещательным органом при главе муниципального образования и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления администрации муниципального образования и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными нормативными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой администрации муниципального образования.

***2. Общий порядок работы Комиссии по организации и проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности.***

2.1. Комиссия в пределах своей компетенции осуществляет деятельность по обеспечению прав и законных интересов участников градостроительной деятельности на территории муниципального образования в соответствии с нормами и принципами, установленными действующим законодательством.

2.2. В задачи Комиссии входит рассмотрение вопросов, связанных с организацией и проведением публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности и предоставлением разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, организация и проведение публичных слушаний, составление заключений по рассмотренным документам и проведенным слушаниям, подготовка и направление рекомендаций главе администрации муниципального образования для принятия соответствующих постановлений.

2.3. Комиссия формируется постановлением администрации муниципального образования. Комиссию возглавляет председатель, назначающий секретаря и заместителей (заместителя) председателя Комиссии, если они не были определены постановлением администрации муниципального образования.

В отсутствие председателя комиссии его функции выполняет заместитель.

2.4. Комиссия назначается сроком на два года. По истечении данного срока полномочия членов Комиссии могут быть продлены на тот же срок.

2.5. Заседание Комиссии считается правомочным, если на нем присутствует не менее половины членов Комиссии, а также председатель или заместитель председателя Комиссии. Решения принимаются простым большинством, при равенстве голосов решающий голос принадлежит председателю (при его отсутствии - заместителю председателя) Комиссии.

2.6. Председатель руководит и отвечает за работу комиссии, распределяет обязанности между ее членами, обеспечивает выполнение принятых решений. Часть своих полномочий председатель может передать своему заместителю (заместителям).

2.7. Секретарь Комиссии выполняет организационно-техническую работу, ведет делопроизводство и протоколы заседаний Комиссии совместно с другими членами в порядке, определяемом председателем Комиссии, готовит документы к заседаниям Комиссии, уведомляет членов Комиссии и других заинтересованных лиц о времени и месте проведения заседаний, выполняет иные функции, порученные председателем Комиссии.

2.8. Деятельность Комиссии может быть прекращена по распоряжению главы администрации муниципального образования в связи с изменениями действующего законодательства.

2.9. Порядок ликвидации Комиссии определяется распоряжением главы администрации муниципального образования о прекращении ее деятельности.

***3. Публичные слушания по проектам генеральных планов населенных пунктов.***

3.1. Публичные слушания по проектам генеральных планов, в том числе по внесению в них изменений, проводятся в обязательном порядке. Публичные слушания проводятся в каждом населенном пункте муниципального образования. При внесении изменений в генеральные планы публичные слушания проводятся в населенных пунктах, в отношении территорий которых предлагается внесение изменений в генеральные планы, а также в населенных пунктах, имеющих общую границу с указанными населенными пунктами.

3.2. Организацию и проведение публичных слушаний осуществляет Комиссия администрации муниципального образования по подготовке проекта генерального плана поселения (далее - Комиссия). Состав и порядок работы Комиссии определяет глава администрации муниципального образования одновременно с принятием решения о подготовке проекта генерального плана.

В целях доведения до населения информации о содержании проекта генерального плана Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта генерального плана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта генерального плана на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации.

3.3. Проект генерального плана подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, не менее чем за три месяца до его утверждения. Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченный на проведение публичных слушаний орган свои предложения и замечания, касающиеся проекта генерального плана, для включения их в протокол публичных слушаний не позднее 5 дней до проведения публичных слушаний.

3.4. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется органом, уполномоченным на проведение публичных слушаний, и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

3.5. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации. Протоколы публичных слушаний по проекту генерального плана, заключение о результатах таких публичных слушаний являются обязательным приложением к проекту генерального плана.

3.6. Глава администрации муниципального образования с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение о согласии с проектом генерального плана и направлении его в представительный орган муниципального образования; об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку.

Представительный орган муниципального образования с учетом протоколов публичных слушаний по проекту генерального плана и заключения о результатах таких публичных слушаний принимает решение об утверждении генерального плана или об отклонении проекта генерального плана и о направлении его на доработку в соответствии с указанными протоколами и заключением.

***4. Публичные слушания по проектам Правил землепользования и застройки.***

4.1. Публичные слушания - форма реализации населением МО Кимовский район своего конституционного права на осуществление местного самоуправления, на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления по вопросам местного значения, затрагивающим интересы жителей города в целом или значительной его части, посредством участия в публичных слушаниях.

4.2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом муниципального образования Кимовский район, решением Собрания представителей муниципального образования Кимовский район 3-го созыва от 29.06.2006 № 13-82 "О порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании Кимовский район".

***5. Публичные слушания по проектам планировки и межевания территорий.***

5.1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решений органов муниципального образования, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Решения о подготовке документации по планировке территории могут приниматься представительным органом муниципального образования, главой администрации муниципального образования по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Главой администрации муниципального образования определяется состав и порядок работы комиссии по подготовке соответствующей документации и уполномоченной на организацию и проведение публичных слушаний.

5.2. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания для включения их в протокол публичных слушаний не позднее 5 дней до проведения публичных слушаний.

5.3. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

5.4. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

5.5. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний подготовленная документация по планировке территории с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний направляется главе администрации муниципального образования для ее утверждения.

Глава администрации муниципального образования 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 о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации муниципального образования, представительный орган муниципального образования вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

***6. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.***

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

6.2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, если:

- применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права;

- правообладателем получено заключение администрации муниципального образования о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

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

6.4. В случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

6.5. В случаях, когда владельцы земельных участков, размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонением от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

По вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства применяется порядок, установленный Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

6.6. Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

6.7. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство (за исключением случаев, определенных законодательством РФ) в порядке, установленном действующим законодательством.

***7. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.***

7.1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства или изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

7.2. Организацию и проведение публичных слушаний осуществляет Комиссия муниципального образования, состав и порядок деятельности которой определяется главой муниципального образования.

7.3. Заинтересованное в получении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, отклонения от предельных параметров разрешенного строительства или изменение вида разрешенного использования земельных участков лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

7.4. Не позднее чем через десять дней со дня рассмотрения заявления Комиссия направляет сообщение о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. При отсутствии сведений о правообладателях сообщение о проведении публичных слушаний публикуется в газете «Районные будни. Кимовский район» и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет в указанные сроки.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется Комиссией и не может быть более одного месяца.

7.5. Участники публичных слушаний вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания для включения их в протокол публичных слушаний. По результатам публичных слушаний Комиссия составляет заключение, подлежащее опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

В случае положительного заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций и направляет их главе администрации муниципального образования.

7.6. В течение десяти рабочих дней со дня поступления рекомендаций глава администрации муниципального образования принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства или на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении таких разрешений.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации муниципального образования в течение десяти рабочих дней со дня поступления рекомендаций Комиссии.

Указанные решения подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

7.7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления указанных в настоящей главе разрешений, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении таких разрешений.

***8. Порядок и условия установления публичных сервитутов.***

8.1. Под публичным сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком, установленное для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или населения муниципального образования, без изъятия земельного участка.

Публичные сервитуты устанавливаются на основании постановления администрации муниципального образования.

8.2. Публичный сервитут устанавливается для:

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

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

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора воды и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

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

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

8.3. Лица, заинтересованные в установлении публичного сервитута, а именно физические лица (граждане, достигшие 18 лет), юридические лица, государственные органы или органы местного самоуправления, обращаются с заявлением об установлении публичного сервитута на имя главы администрации муниципального образования (далее - Заявление).

В Заявлении должно быть указано:

1) собственник земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;

2) местоположение земельного участка или иного объекта недвижимости, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;

3) кадастровый номер земельного участка объекта недвижимости, в отношении которого предлагается установить публичный сервитут;

4) обоснование необходимости установления публичного сервитута;

5) предполагаемый срок действия публичного сервитута (при установлении публичного сервитута на определенный срок) либо указание на бессрочный характер публичного сервитута;

6) перечень прав ограниченного использования земельного участка или иного объекта недвижимости.

К Заявлению должен быть приложен кадастровый план земельного участка, который предлагается обременить публичным сервитутом, с отображением на нем сферы действия планируемого публичного сервитута (при отсутствии кадастрового плана прилагается выкопировка с топографического плана или ситуационный план).

К Заявлению, поступившему от физических и юридических лиц, также должны быть приложены подписи не менее 1 процента жителей соответствующей территории, на которой предлагается установить публичный сервитут. Подписи прилагаются на подписных листах, где указываются: для юридических лиц - полное наименование, данные государственной регистрации юридического лица, для физических лиц - фамилия, имя, отчество, дата рождения, серия и номер паспорта или иного документа, удостоверяющего личность, адрес места жительства. Каждый подписной лист должен содержать цель сбора подписей.

При несоответствии Заявления указанным требованиям, а также при обнаружении недостоверных сведений в представленных документах администрация оставляет его без рассмотрения и уведомляет об этом заявителя в месячный срок с момента поступления Заявления.

При подаче Заявления в соответствии с установленными требованиями комиссия по организации и проведению публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального образования в месячный срок с момента получения рассматривает поступившее Заявление и готовит заключение о возможности либо невозможности установления публичного сервитута и назначает дату проведения публичных слушаний по вопросу установления публичного сервитута.

Информация о проведении публичных слушаний по вопросу установления публичного сервитута подлежит опубликованию в газете "Районные будни. Кимовский район" и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет в срок не позднее 20 календарных дней до их проведения.

Лица, чьи права могут быть затронуты установлением публичного сервитута, вправе вносить свои письменные замечания и предложения в комиссию по организации и проведению публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального образования не позднее 5 дней до дня проведения публичных слушаний.

На публичных слушаниях по вопросу установления публичного сервитута обсуждаются и принимаются решения по следующим вопросам:

1) цель установления публичного сервитута;

2) срок действия публичного сервитута;

3) условия установления сервитута.

На публичных слушаниях по вопросу установления публичного сервитута могут присутствовать:

1) представители администраций муниципальных образований, на которых расположены земельные участки, на которых предлагается установить публичный сервитут;

2) лица, постоянно проживающие в муниципальном образовании, на территории которого расположен земельный участок или часть земельного участка, на котором будет действовать публичный сервитут;

3) правообладатели земельных участков, в отношении которых предлагается установить публичный сервитут, а также другой законный владелец этого земельного участка (арендатор, субъект права постоянного, бессрочного пользования и др.) или их представители;

4) иные лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута.

В день проведения публичных слушаний (до проведения публичных слушаний) по вопросу установления публичного сервитута секретарь по организации и проведению публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального образования обеспечивает регистрацию присутствующих на публичных слушаниях по вопросу установления публичного сервитута, а также составляет списки желающих выступить, которые подшиваются к протоколу.

Публичные слушания открываются докладом председателя комиссии по организации и проведению публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального образования по сути вопроса, рассматриваемого на данных публичных слушаниях.

После доклада председателя комиссии по организации и проведению публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального образования предоставляется слово инициатору установления публичного сервитута и гражданам, зафиксированным в списках секретаря данной комиссии, желающим выступить из присутствующих на публичных слушаниях по вопросу установления публичного сервитута.

Мнение присутствующих и выступивших на публичных слушаниях по вопросу установления публичного сервитута о возможности (невозможности) установления публичного сервитута, выявленное по результатам публичных слушаний, носит рекомендательный характер для принятия окончательного решения комиссией по организации и проведению публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального образования.

Решение принимается комиссией по организации и проведению публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности на территории муниципального образования большинством голосов от числа присутствующих членов данной комиссии на публичных слушаниях.

По окончании публичных слушаний по вопросу установления публичного сервитута секретарем Комиссии составляется протокол публичных слушаний по вопросу установления публичного сервитута.

Данный протокол составляется в 2 экземплярах и подписывается председателем и всеми членами Комиссии и секретарем в течение 10 рабочих дней со дня их проведения.

Неотъемлемой частью протокола являются списки участников общественных слушаний.

В течение 5 рабочих дней со дня подписания один экземпляр протокола публичных слушаний по вопросу установления публичного сервитута направляется главе администрации муниципального образования для ознакомления и принятия окончательного решения. В случае положительного решения подготавливается проект постановления об установлении публичного сервитута, а в случае отрицательного решения подготавливается мотивированный отказ.

Решение об установлении публичного сервитута или об отказе в его установлении должно быть принято в течение трех месяцев со дня публикации сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу установления публичного сервитута.

Копия нормативного акта об установлении публичного сервитута в течение 5 рабочих дней со дня его принятия направляется правообладателю земельного участка, в отношении которого он был установлен, и заинтересованному в установлении публичного сервитута лицу.

Государственная регистрация публичного сервитута осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации за счет средств инициатора установления публичного сервитута.

Нормативный акт об установлении публичного сервитута в течение 14 рабочих дней со дня государственной регистрации публичного сервитута подлежит опубликованию в газете "Районные будни. Кимовский район" и на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

Финансирование расходов, связанных с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу установления публичного сервитута, осуществляется за счет средств инициатора (инициаторов) его установления. В том числе за счет лиц, направляющих заявление об установлении публичного сервитута.

8.4. Публичный сервитут прекращается:

1) по истечении срока его действия, определенного постановлением администрации, которым установлен сервитут;

2) вступления в законную силу постановления администрации муниципального образования об отмене сервитута, в том числе при отсутствии общественных нужд, для которых он был установлен;

Постоянный (бессрочный) публичный земельный сервитут может быть отменен на основании нормативного акта с учетом публичных слушаний.

Срочный публичный сервитут прекращается на основании нормативного акта без проведения публичных слушаний, так как на момент окончания сервитута уже был предметом обсуждения на публичных слушаниях при установлении публичного сервитута и заинтересованные лица могли выразить свое отношение.

При отмене публичного сервитута постановлением администрации муниципального образования копия такого постановления в 3-дневный срок после его подписания направляется в Управление федеральной регистрационной службы по Тульской области для внесения изменений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, о прекращении публичного сервитута, а также собственнику соответствующего земельного участка, землепользователю, землевладельцу, инициатору установления публичного сервитута.

**РАЗДЕЛ 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО**

**ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

**Статья 13. Общие положения о подготовке документации по планировке территории**

1. Планировка территории в части градостроительной подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации:

- проектов планировки;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

- градостроительных планов земельных участков в виде отдельных документов.

2. Администрация муниципального образования, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить: а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов); б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков; в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 данного пункта настоящей статьи, необходимо определить, изменить: а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования и линейных объектов; б) границы зон действия публичных сервитутов; в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд; г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания в виде отдельного документа разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям в случаях, когда необходимо определить, изменить границы земельных участков; в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ, как правило, по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство или реконструкцию, расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

3. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Российской Федерации, Тульской области, настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

Статья 14. Расчет нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах

Размер земельного участка в кондоминиуме уточняется при разработке проекта границ земельного участка, входящего в кондоминиум. Разработка проекта границ земельного участка в кондоминиуме осуществляется с учетом градостроительной документации конкретного квартала (микрорайона), при соблюдении требований пунктов 3 и 7 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. N 1223. Проекты межевания территории при установлении границ земельных участков в кондоминиумах разрабатываются в границах планировочных единиц города, другого поселения (микрорайонов, кварталов или их частей).

Удельный показатель земельной доли представляет собой площадь жилой территории в границах планировочной единицы, приходящейся на 1 м2 общей площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума.

На вновь осваиваемых территориях городов и других поселений определение нормативных размеров земельных участков в кондоминиумах осуществляется в соответствии с действующими федеральными и территориальными градостроительными нормативами, на основе градостроительной документации по застройке и проектов межевания территорий, разработанных в соответствии с градостроительной документацией по планированию территорий и правилами землепользования и застройки.

Определение удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности в районах массовой жилой застройки основывается на нормативных документах, регламентирующих удельные размеры элементов жилой территории в кварталах и микрорайонах.

Такими элементами территорий в разные периоды строительства как квартальной, так и микрорайонной застройки являлись:

- территории под жилыми зданиями;

- проезды и пешеходные дороги, ведущие к жилым зданиям;

- открытые площадки для временного хранения автомобилей;

- придомовые зеленые насаждения, площадки для отдыха и игр детей;

хозяйственные площадки;

физкультурные площадки.

Удельные показатели земельной доли, приходящейся на 1 м2 площади жилых помещений, входящих в состав кондоминиума, в зависимости от этажности и периода строительства приведены в [таблице](#P91) Приложения А.

При подготовке настоящих Методических указаний были учтены результаты соответствующих расчетов, проведенных дифференцированно для каждого периода строительства, начиная с 1958 г., в соответствии с нормативными документами каждого периода строительства.

Графики для определения нормативного размера земельного участка для зданий разной этажности (по усредненным показателям) приведены на [чертеже](#P144) Приложения Б и могут использоваться в качестве вспомогательного нормативного материала.

3.4. Нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, в основу определения которого положен принцип выявления удельного показателя земельной доли для зданий разной этажности, рассчитывается путем умножения общей площади жилых помещений в данном кондоминиуме на удельный показатель земельной доли по формуле (1)

, (1)

- нормативный размер земельного участка в кондоминиуме, м2;

- общая площадь жилых помещений в кондоминиуме, м2;

- удельный показатель земельной доли для зданий разной этажности [(таблица](#P91) Приложения А).

Уточнение удельных показателей земельной доли для зданий разной этажности осуществляется органами местного самоуправления исходя из территориальных градостроительных нормативов, градостроительного и правового зонирования конкретной территории с учетом градостроительной ценности и региональных особенностей территорий.

Определение размеров земельных участков для нежилых помещений (предприятия торговли, бытового обслуживания и т.п.), входящих в состав кондоминиума, осуществляется на основании градостроительных нормативов с учетом обеспечения требований по эксплуатации этих помещений (организация подъездов, подходов, разворотных площадок для транспорта, площадок для временной стоянки автомобилей и т.д.) и уточняется при разработке границ земельного участка, входящего в кондоминиум.

При определении размеров земельного участка в кондоминиуме на базе отдельного здания в составе квартала (особенно в центральных районах поселений, где сверхнормативные территории фактически отсутствуют) может также применяться расчетная формула, в основу которой положен принцип выявления нежилых территорий в границах квартала, микрорайона, не подлежащих передаче в кондоминиумы, т.е. исключения участков школ, детских дошкольных учреждений, других отдельно расположенных учреждений культурно-бытового обслуживания, территорий общего пользования микрорайонного и внемикрорайонного значения, территорий незавершенной, реконструируемой и проектируемой застройки, а также других территорий, не занятых жилой застройкой.

Расчет размера земельного участка в кондоминиуме проводится по следующей формуле (2):

, (2)

где  - размер земельного участка в кондоминиуме;

- общая площадь квартала, микрорайона;

- суммарная площадь всех нежилых территорий, не подлежащих передаче в кондоминиумы;

- суммарная площадь застройки всех жилых зданий в границах квартала, микрорайона;

- суммарная общая площадь жилых помещений всех жилых зданий в границах данного квартала, микрорайона;

- общая площадь жилых помещений кондоминиума, для которого рассчитывается нормативный размер земельного участка;

- площадь застройки кондоминиума, для которого рассчитывается земельный участок.

Передача земельных участков в кондоминиумах в нормативных размерах в собственность домовладельцам осуществляется в соответствии с пунктом 10 Положения об определении размеров и установлении границ земельных участков в кондоминиумах, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 26 сентября 1997 г. N 1223.

Размер земельной доли каждого домовладельца в кондоминиуме определяется путем умножения общей площади жилых помещений, находящихся в собственности данного домовладельца в кондоминиуме, на удельный показатель земельной доли.

В случае если фактический размер земельного участка в кондоминиуме меньше нормативного, размер земельной доли каждого домовладельца определяется путем деления фактической площади земельного участка в кондоминиуме на общую площадь жилых помещений в кондоминиуме и умножения на общую площадь жилого помещения, находящегося в собственности каждого домовладельца.

Приложение А

УДЕЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ ЗЕМЕЛЬНОЙ ДОЛИ, ПРИХОДЯЩЕЙСЯ

НА 1 М2 ОБЩЕЙ ПЛОЩАДИ ЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ

ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ

|  |  |
| --- | --- |
| Строительные нормы | Этажность |
| 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 12 | 14 | 16 | 17 | 18 | 20 | 22 | Более22 |
| 1957г.СН 41-58 | 2,84 | 2,00 | 1,57 | 1,34 | 1,23 | 1,19 | 1,14 | - | - | - | - | - | - | - | - | - |
| 1967 г.СНиП II-К. 2-62 | 2,72 | 1,97 | 1,81 | 1,52 | 1,39 | 1,30 | 1,21 | 1,04 | - | - | - |  |  |  |  |  |
| 1975 г.СНиП II-60-75 | 2,30 | 1,80 | 1,59 | 1,36 | 1,21 | 1,15 | 1,10 | 0,98 | 0,94 | - |  |  |  |  |  |  |
| ВСН 2-85 | - | 1,85 | 1,47 | 1,32 | 1,16 | 1,05 | 0,96 | 0,85 | 0,80 | 0,74 | 0,69 | 0,67 | 0,66 | 0,65 | 0,64 |  |
| 1994 г. МГСН-1.01-94 | 3,57-1,61 | 1,81-1,43 | 1,33 | 1,31 | 1,16 | 1,05 | 0,96 | 0,85 | 0,80 | 0,74 | 0,69 | 0,67 | ,066 | 0,65 | 0,64 |  |
| СНиП 2.07.01-89\* | Не менее 0,92 |
| Рекомендуемые показатели для уплотнения застройки в кондоминиумах | 1,5 |  |  | 0,88 |  |  |  | 0,65 |  |  | 0,45 |  |  |  |  |  |
| Примечания. 1. В застройке смешанной этажности удельный показатель земельной доли следует рассчитывать на средневзвешенную гармоническую этажность путем интерполяции удельных показателей, приведенных в таблице.  2. Норма СНиП 2.07.01-89\* приведена для расчетной жилищной обеспеченности 18 м2/чел. При другой расчетной жилищной обеспеченности расчетную нормативную земельную долю следует определять по формуле: У х 18  з.д18  У = -----------,  з.д Н   где У - показатель земельной доли при 18 м2/чел.;  з.д18  Н - расчетная жилищная обеспеченность, м2.  |

Приложение Б

ГРАФИКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ НОРМАТИВНОГО РАЗМЕРА

ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ДЛЯ ЗДАНИЙ РАЗНОЙ ЭТАЖНОСТИ



Приложение В

РАСЧЕТ НОРМАТИВНЫХ РАЗМЕРОВ ЗЕМЕЛЬНЫХ

УЧАСТКОВ В КОНДОМИНИУМАХ

Примеры

1. Определение нормативного размера земельного участка для 5-этажного 80-квартирного здания 1960 г. строительства со средней площадью квартиры - 50 м2.

В соответствии с [таблицей](#P91) Приложения А удельный показатель земельной доли для 5-этажных зданий равен 1,34. Следовательно, нормативный размер земельного участка в соответствии с формулой [(1)](#P57) составит (50 х 80) х 1,34 = 5360 м2.

2. Определение нормативного размера земельного участка и сверхнормативной территории, если имущество кондоминиума составляет группа из трех 9-этажных зданий по 5400 м2 общей площади каждый, расположенных на заданной территории. Застройка 80-х гг.

Площадь заданной территории составляет 2,5 га. На данной территории расположен также детский сад, земельный участок которого равен 3400 м2. Фактическая площадь жилой территории (за исключением детского сада) равна 25000 - 3400 = 21600 м2.

В соответствии с [формулой (1)](#P57) нормативный размер участка одного жилого дома равен 5400 х 0,98 = 5292 м2. Суммарная нормативная площадь земельных участков трех жилых домов равна 5292 х 3 = 15876 м2.

Сверхнормативная площадь территории равна 21600 - 15876 = = 5724 м2. Сверхнормативный размер участка каждого жилого дома равен 5724 : 3 = 1908 м2.

**Статья 15. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции**

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости - зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, иные объекты недвижимости, расположенные на этом земельном участке, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, обладают правами осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

а) получения указанными лицами от администрации муниципального образования согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов <\*> и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов - при необходимости; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования территории муниципального образования);

--------------------------------

<\*> наличием подъезда считается: 1) подъезд к земельному участку непосредственно с территории общего пользования; 2) подъезд к земельному участку транзитом через чужой участок при наличии договора об установлении частного сервитута между собственниками соседних земельных участков.

б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации муниципального образования;

в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления муниципального образования могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки реконструируемых территорий;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий по результатам конкурсов.

5. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории.

**Статья 16. Выделение земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений на застроенных территориях, не разделенных на земельные участки**

1. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, посредством градостроительной подготовки, обремененных правами третьих лиц для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в порядке, определенном законодательством, и в соответствии с настоящими Правилами - иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Формирование выделенных посредством градостроительной подготовки из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном градостроительным и земельным законодательством, а также статьей 16 Федерального закона N 189-ФЗ от 29.12.2004 "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

2. Выделение земельных участков на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, осуществляется по инициативе:

1) заявителей, которые не являются собственниками помещений в зданиях, расположенных на соответствующей территории, но заинтересованы в градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для осуществления строительства в порядке, определенном в соответствии с законодательством и настоящими Правилами;

2) собственников помещений в многоквартирном доме, заинтересованных в реализации принадлежащего им права выделить и приобрести в собственность земельные участки для использования расположенных на них зданий, - в порядке, определенном в соответствии с законодательством пунктом 4 данной статьи настоящих Правил;

3) администрации муниципального образования.

3. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с настоящими Правилами.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться:

- характер фактически сложившегося землепользования на не разделенной на земельные участки застроенной территории;

- минимальные размеры земельных участков, определяемые в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

- необходимость обеспечения проходов, проездов, условий безопасности и возможности обслуживания инженерно-технических коммуникаций и объектов, достигаемая, в том числе, путем фиксации в проекте межевания границ зон действия публичных сервитутов;

- права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

При наличии утвержденного проекта межевания, администрация муниципального образования готовит на основе такого проекта градостроительные планы земельных участков в соответствии с формой, установленной Правительством Российской Федерации.

4. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в администрацию муниципального образования.

В соответствии с законодательством и п. 3 настоящей статьи администрация муниципального образования обеспечивает действия по градостроительной подготовке земельного участка соответствующего многоквартирного дома.

5. Администрация муниципального образования может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для выделения земельных участков многоквартирных домов на застроенных территориях.

**РАЗДЕЛ 4. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО**

**Статья 17. Общественные, промышленные здания и сооружения**

**(включая пристроенные и встроенные в жилые дома)**

1. Владельцы всех общественных зданий и сооружений обязаны поддерживать их в проектном состоянии.

2. Любые изменения зданий должны сопровождаться разработкой необходимой проектной документации, утверждаемой в установленном законом порядке.

3. Декоративные изменения зданий (фасадов, размещение и изменение рекламных установок, размещение на фасадах элементов инженерных систем) должны сопровождаться разработкой проектов фасадов и утверждаться администрацией муниципального образования.

**Статья 18. Индивидуальные жилые дома**

1. Строительство индивидуального жилого дома возможно на земельных участках со следующими видами разрешенного использования: индивидуальное жилищное строительство или ведение личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта.

Застройка отдельных земельных владений или каждого земельного владения жилого района ведется в соответствии с устанавливаемыми картами зонирования населенных пунктов и градостроительными регламентами.

2. К строительству жилого дома застройщик приступает с момента надлежащего, в соответствии с действующим законодательством оформления прав на земельный участок и получения разрешения на строительство.

3. Строительные работы должны вестись с таким расчетом, чтобы вся постройка была закончена в течение времени, оговоренного в разрешении на строительство. В противном случае при нарушении установленного срока строительства наступают последствия, предусмотренные законодательством.

Временные жилые строения, возведенные на период строительства основного жилого дома, сносятся застройщиком по окончании строительных работ до принятия жилого дома в эксплуатацию.

Изменение схемы планировочной организации земельного участка в ходе строительства жилого дома производится только после согласования с администрацией муниципального образования.

При разрушении жилого дома в результате пожара или других стихийных бедствий право на земельный участок собственников либо владельцев жилого дома сохраняется, если они в течение трех лет приступят к восстановлению разрушенного дома или строительству нового.

Восстановление разрушенного дома либо строительство нового дома осуществляется на основании постановления администрации муниципального образования по проекту, согласованному в установленном порядке.

4. Индивидуальные жилые дома поддерживаются их владельцами в состоянии, соответствующем утвержденному паспорту жилого дома и схеме планировочной организации земельного участка.

5. Владелец индивидуального жилого дома по мере необходимости проводит текущий и капитальный ремонт жилого дома, в том числе его фасадов, за свой счет.

Собственникам жилого дома разрешается благоустройство земель общего пользования в соответствии с настоящими Правилами.

Собственники жилого дома обязаны обслуживать земли общего пользования.

**Статья 19. Селитебная территория населенных пунктов**

1. Селитебная территория поселений представлена двумя видами:

- индивидуальная жилая застройка;

- малоэтажная жилая застройка;

2. Использование земель под многоэтажной секционной жилой застройкой регулируется следующим образом.

Земли, образующие жилой квартал (ограниченные красными линиями), делятся на внутриквартальные земли общего пользования и земли, закрепляемые за объектами строительства.

За построенными ранее жилыми домами закрепляются земельные владения непосредственно под зданиями по краю отмостки по периметру здания и до местного проезда со стороны подъездов жилого дома.

Внутриквартальные земли общего пользования, не занятые объектами строительства, эксплуатируются в обеспечение всех жилых домов, образующих жилой квартал, и распределяются между объектами.

На внутриквартальных землях могут быть огорожены объекты строительства, огораживание которых предусмотрено нормами действующего законодательства.

Автостоянки могут быть размещены на внутриквартальных землях в соответствии с проектами планировки либо в составе благоустройства жилых домов, формирующих жилой комплекс в соответствии с действующими нормами.

На землях общего пользования, примыкающих к кварталу жилой застройки, автостоянки могут быть размещены в соответствии с проектами планировки либо в соответствии с проектом благоустройства улиц.

На внутриквартальных землях жилых районов многоэтажной секционной жилой застройки разрешается размещать временные некапитальные коммерческие сооружения в целях сокращения радиусов доступности до мест торговли хлебом, молоком, овощами и фруктами.

3. Использование земель под блокированной жилой застройкой регулируется следующим образом.

Земельный участок за блокированным жилым домом формируется как единое владение.

Расчет площади земельного владения под блокированным жилым домом производится как сумма нормативных земельных участков для квартиры, каждый из которых не менее 250 кв.м. и не более 800 кв.м.

В случае раздела блокированного жилого дома на отдельные части земельный участок может быть сформирован под отдельной частью при условиях:

- отсутствия наложения проекции части жилого дома на смежные части жилого дома;

- сопряжения земельного владения с землями общего пользования;

- возможности водоотведения на земли общего пользования;

- согласия смежных землепользователей (совладельцев жилого дома).

В случае расположения блокированного жилого дома в комплексе с секционными жилыми домами ограждение земельного владения не допускается, использование земельного участка возможно исключительно под игры детей и рекреационные цели.

В случае расположения блокированного жилого дома в комплексе с индивидуальными жилыми домами размещение вспомогательных сооружений возможно при условии соблюдения санитарных норм и видов разрешенного использования земельного участка.

На земельном владении, сформированном под блокированный жилой дом, размещение автостоянки возможно в пределах отведенного земельного участка.

Допускается постоянное хранение транспортных средств категорий «А» и «В».

Изменение фасада блокированного жилого дома производится сособственниками всего жилого дома либо собственником части жилого дома.

Собственникам блокированного жилого дома либо его частей разрешается благоустройство земель общего пользования в створе земельного владения: устройство подходов и подъездов от проезжей части, озеленение, ограждение.

Собственники блокированного жилого дома либо его частей обязаны обслуживать земли общего пользования.

Огораживание частей земельного владения должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту не более 1,8 м. Прочие ограждения земельного участка должны иметь высоту не более 2,0 м и должны быть как сетчатыми или решетчатыми, так и сплошными (глухими) по согласованию с администрацией муниципального образования, на территории которого находится земельный участок.

**Статья 20. Земли общего пользования**

1. Земли общего пользования используются в интересах всех граждан и не могут быть использованы в интересах отдельных граждан, за исключением временно арендуемых земельных участков.

2. На землях общего пользования разрешается возведение временных строений и сооружений облегченного типа (палатки, киоски и другие строения и сооружения).

3. Временные некапитальные сооружения, размещаемые на землях общего пользования, могут быть следующих видов:

1) киоски, павильоны и торговые ряды, остановочные комплексы с киоском либо павильоном, устанавливаемые на срок до пяти лет в пешеходных и рекреационных зонах, устанавливаемых схемами зонирования поселений;

2) торговые сооружения, устанавливаемые на летний период года в пешеходных зонах поселений;

3) остановочные комплексы.

4. Земли общего пользования могут ограждаться в целях их нецелевого использования только с разрешения администрации муниципального образования. Установка ограждения может быть временной на срок, определяемый администрацией муниципального образования, и не должна нарушать права и интересы соседних землепользователей.

5. На землях общего пользования запрещается постоянное (более одного месяца) хранение материалов хозяйственного назначения (стройматериалы, сено и так далее) и транспортных средств.

6. На землях общего пользования запрещается размещение индивидуальных подземных и наземных инженерных сооружений, в том числе выгребных ям, емкостей и бункеров, овощных ям, колодцев, гаражей.

7. На землях общего пользования допускается благоустройство территории при согласовании с администрацией муниципального образования, существенными условиями являются сроки производства работ, объем и виды работ.

8. На землях общего пользования допускается предоставление земельного участка для временного размещения гаражей и хозяйственных построек на внутриквартальных землях общего пользования.

**Статья 21. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости на другой**

1. Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости на другой (далее - изменение одного вида разрешенного использования на другой) определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования.

2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида разрешенного использования на другой обладают:

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

- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды условия о согласии собственника на изменение одного вида разрешенного использования на другой (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

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

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

а) изменяемый вид разрешенного использования соответствует действующим градостроительным регламентам;

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

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иные обязательные требования).

4. Изменение одного вида разрешенного использования на другой осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида разрешенного использования на другой, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования на другой связано с необходимостью подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида разрешенного использования на другой, от администрации муниципального образования заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

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

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

**РАЗДЕЛ 5. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ**

**Статья 22. Основания и право инициативы внесения изменений в Правила**

1. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти Тульской области, органы местного самоуправления, физические или юридические лица в случаях, предусмотренных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования (далее для настоящей главы - правила землепользования и застройки) являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки Генеральному плану муниципального образования, возникшее в результате внесения в Генеральный план муниципального образования изменений;

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

**Статья 23. Внесение изменений в настоящие Правила**

1. Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Подготовка проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки может осуществляться применительно ко всей территории муниципального образования, а также к его частям.

3. Подготовка проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляется с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

4. Решение о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки принимается администрацией муниципального образования.

5. Основаниями для рассмотрения администрацией муниципального образования вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие правил землепользования и застройки Генеральному плану муниципального образования, возникшее в результате внесения в Генеральный план муниципального образования изменений;

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

6. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

2) органами исполнительной власти Тульской области в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях муниципального образования;

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

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

8. Глава администрации муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

9. Глава администрации муниципального образования не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки обеспечивает опубликование сообщения в газете «Районные будни. Кимовский район» о принятии такого решения в установленном порядке и размещение на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

10. В указанном в части 9 настоящей статьи в сообщении о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки указываются:

1) состав и порядок деятельности действующей комиссии;

2) последовательность градостроительного зонирования;

3) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

4) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

11. Комиссия осуществляет проверку проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки, представленного комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования.

12. Глава администрации муниципального образования при получении от Комиссии проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

13. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом Уставом муниципального образования, Положением об организации и проведении публичных слушаний в муниципальном образовании, настоящими Правилами, в соответствии со статьей 28, частями 13 и 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

14. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и итоговый документ (рекомендации) публичных слушаний.

16. Глава администрации муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и указанных в части 15 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган муниципального образования или об отклонении проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

17. Внесения изменений в правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом муниципального образования.

 Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и итоговый документ (рекомендации) публичных слушаний.

18. Представительный орган муниципального образования по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить внесения изменений в правила землепользования и застройки или направить проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки в администрацию муниципального образования на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

19. Внесение изменений в правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в установленном порядке и размещаются на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

20. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении внесения изменений в правила землепользования и застройки в судебном порядке.

**РАЗДЕЛ 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Статья 24. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции**

**Перечень территориальных зон**

* Зона застройки индивидуальными жилыми домами (Ж1)
* Производственная зона (П1)
* Зона инженерной инфраструктуры (И)
* Зона транспортной инфраструктуры (Т)
* Зона рекреационного назначения (Р)
* Зона специального назначения, связанная с захоронениями (Сп1)
* Зона особоохраняемых территорий (ОХ)

*Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции*

**Градостроительный регламент зоны Ж1**

**Ж1 - Зона застройки индивидуальными жилыми домами**

***Основные виды разрешенного использования***

* Для ведения личного подсобного хозяйства (с правом возведения жилого дома)
* Для ведения личного подсобного хозяйства (для целей, не связанных со строительством)
* для размещения объектов индивидуального жилищного строительства
* для размещения блокированных жилых домов
* для размещения многоквартирных домов средней этажности (1-3 этажей)
* для размещения многоквартирных домов средней этажности (4-5 этажей)
* для размещения инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций коммунальными услугами (водоснабжение, теплоснабжение, электро- и газоснабжение, предоставление услуг связи, канализация)
* для размещения административных зданий
* для размещения объектов, обеспечивающих безопасность, в т.ч. противопожарную
* для размещения зданий или помещений, предназначенных для приема граждан в связи с предоставлением им коммунальных услуг
* для размещения бань, саун
* для размещения отделений почты и телеграфа
* для размещения амбулаторно- поликлинических учреждений, фельдшерско-акушерских пунктов
* для размещения детских яслей, детских садов и иных учреждений дошкольного образования
* для размещения школ, лицеев, гимназий и иных учреждений начального общего и среднего (полного) общего образования
* для размещения игровых площадок
* для размещения спортивных площадок
* для размещения предприятий общественного питания (рестораны, кафе, бары и прочее)
* для размещения конфессиональных объектов (церкви, соборы, храмы, часовни, мечети, молельные дома и др.)
* для временного размещения индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
* для размещения магазинов
* для размещения объектов культурного наследия
* для размещения памятников и братских могил

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

* для размещения благоустроенных площадок для отдыха, детских площадок
* для размещения хозяйственных площадок, в т.ч. для мусоросборников
* для размещения общественных туалетов
* для размещения площадок для выгула собак
* для размещения автостоянок легкового автотранспорта

***Условно разрешенные виды использования***

* для размещения общественных туалетов

**Предельные минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площади:**

Не подлежат установлению, за исключением земельных участков со следующими видами разрешенного использования:

* + - для строительства индивидуального жилого дома минимальная площадь земельного участка— 0,02 га, максимальная площадь — 0,25 га;
		- для блокированных жилых домов минимальная площадь земельного участка (из расчета на одну квартиру) 75 м2  (включая площадь застройки); 30 м2 — без застройки.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Не подлежат установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельных участков**

* + - коэффициент застройки территории не более 0,3, за исключением земельных участков со следующими видами разрешенного использования:
		- для жилых домов усадебного типа коэффициент использования земельного участка не более 0,67;
		- для блокированных жилых домов коэффициент использования земельного участка не более 1,5;

**Предельное количество этажей, предельная высота** **зданий, строений, сооружений**

Не подлежат установлению, за исключением земельных участков со следующими видами разрешенного использования:

* + - этажность основных строений до 3-х этажей, с возможным устройством мансардного этажа при одноэтажном и двухэтажном жилом доме, с соблюдением нормативной инсоляции соседних участков с жилыми домами с соблюдением противопожарных и санитарных норм;
		- максимальная высота основных строений от уровня земли до конька скатной кровли – не более 13,6 м, до верха плоской кровли – не более 9,6 м, исключение шпили, башни, флагштоки – без ограничений;

**Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

- ограждение, устанавливаемое на границе с соседним земельным участком, должно быть сетчатым или решетчатым с целью минимального затенения территории соседнего участка и иметь высоту не более 1,8 м. Прочие ограждения земельного участка должны иметь высоту не более 2,0 м и должны быть как сетчатыми или решетчатыми, так и сплошными (глухими) по согласованию с администрацией муниципального образования, на территории которого находится земельный участок;

* + - зелёные насаждения общего пользования, детские игровые площадки, спортплощадки, объекты отправления культа, площадки для мусоросборников размещаются в общественной зоне;
		- вместимость гаражей индивидуальных машин:
		- в пределах усадьбы – 2 транспортных средства.

**Градостроительный регламент зоны П1**

**П1 – Производственная зона**

***Основные виды разрешенного использования***

* для размещения инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций коммунальными услугами (водоснабжение, теплоснабжение, электро- и газоснабжение, предоставление услуг связи, канализация)
* для размещения объектов, обеспечивающих безопасность, в т.ч. противопожарную
* для размещения столовых при предприятиях и учреждениях
* для размещения производственных предприятий I- IV классов опасности
* для размещения производственных баз строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий
* для размещения зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции
* Для размещения хранилищ и складов
* Для размещения объектов по добыче полезных ископаемых
* Для размещения золоотвалов
* для размещения объектов культурного наследия
* для размещения канализационных очистных сооружений
* для размещения магазинов

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

* для размещения автостоянок
* для размещения благоустроенных площадок для отдыха
* для временного размещения отдельно стоящих гаражей для легкового автотранспорт

***Условно разрешенные виды использования***

* для размещения общественных туалетов

**Предельные минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площади**

Не подлежат установлению**.**

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Не подлежат установлению.

**Предельное количество этажей, предельная высота** **зданий, строений, сооружений.**

Не подлежат установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельных участков**.

Не подлежат установлению.

**Градостроительный регламент зоны И**

**И – Зона инженерной инфраструктуры**

***Основные виды разрешенного использования***

* для размещения объектов энергетики
* для размещения гидротехнических сооружений
* для размещения объектов связи
* для размещения хранилищ и складов
* для размещения объектов трубопроводного транспорта
* для размещения нефтепроводов, газопроводов, иных трубопроводов
* для размещения объектов инфраструктуры трубопроводного транспорта
* для установления охранных зон с особыми условиями использования земельных участков
* для размещения канализационных очистных сооружений
* для размещения объектов культурного наследия

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

* для размещения площадок для мусорных контейнеров

***Условно разрешенные виды использования***

* для размещения общественных туалетов

**Предельные минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площади**

Не подлежат установлению

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Не подлежат установлению.

**Предельное количество этажей, предельная высота** **зданий, строений, сооружений.**

Не подлежат установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельных участков**.

Не подлежат установлению.

**Градостроительный регламент зоны Т**

**Т – Зона транспортной инфраструктуры**

***Основные виды разрешенного использования***

* для размещения индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
* для временного размещения индивидуальных гаражей и хозяйственных построек
* для размещения объектов обслуживания автотранспорта
* для размещения автобусных вокзалов
* для размещения механизированных транспортных парков по очистке города
* для размещения автостоянок легкового автотранспорта
* для размещения автостоянок грузового автотранспорта
* для размещения отдельно стоящих, встроенных или пристроенных гаражей для легкового автотранспорта
* для размещения многоэтажных, подземных, полуподземных гаражей для легкового автотранспорта
* для размещения гаражей и парков по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники
* для размещения станций технического обслуживания автотранспорта
* для размещения моек автомобилей
* Для размещения автозаправочных станций
* для размещения объектов автомобильного транспорта
* для размещения автомобильных дорог
* для размещения объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности
* для размещения объектов культурного наследия

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

* для размещения площадок для мусорных контейнеров

***Условно разрешенные виды использования***

* для размещения общественных туалетов

**Предельные минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площади**

Не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Не подлежат установлению.

**Предельное количество этажей, предельная высота** **зданий, строений, сооружений.**

Не подлежат установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельных участков**.

Не подлежат установлению

**Градостроительный регламент зоны Р**

**Р – Зона рекреационного назначения**

***Основные виды разрешенного использования***

* для размещения крытых плавательных бассейнов
* для размещения физкультурно – оздоровительных сооружений
* для размещения стадионов
* для размещения лыжных баз
* для размещения территорий рекреационного назначения
* для размещения городских парков
* для размещения скверов, бульваров, городских садов
* для размещения прудов
* для размещения пляжей
* для размещения городских лесов
* для создания лечебно-оздоровительных местностей и курортов
* для размещения объектов, предназначенных для организации туризма, отдыха, обустройства мест охоты и рыбалки
* для размещения кемпингов
* для размещения туристических баз, стационарных и палаточных туристско-оздоровительных лагерей
* для размещения туристских парков, учебно-туристических троп, трасс
* для размещения детских туристических станций
* для размещения детских и спортивных лагерей
* для размещения домов рыболова и охотника
* для размещения объектов культурного наследия
* для размещения инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций коммунальными услугами (водоснабжение, теплоснабжение, электро- и газоснабжение, предоставление услуг связи, канализация)

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

* для размещения зеленых насаждений
* для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
* для размещения автостоянок
* для временного размещения отдельно стоящих гаражей для легкового автотранспорта

***Условно разрешенные виды использования***

* для размещения общественных туалетов

**Предельные минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площади**

Не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Не подлежат установлению.

**Предельное количество этажей, предельная высота** **зданий, строений, сооружений.**

Не подлежат установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельных участков**.

Не подлежат установлению.

**Градостроительный регламент зоны Сх1**

**Сх1 – Зона сельскохозяйственных угодий**

В соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации градостроительные регламенты для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения не устанавливаются.

**Градостроительный регламент зоны Сп1**

**Сп1 – Зона специального назначения, связанная с захоронениями**

***Основные виды разрешенного использования***

* для размещения кладбищ
* для размещения крематориев
* для размещения скотомогильников
* для размещения отходов производства и потребления
* для размещения золоотвалов
* для размещения свалок твердых бытовых отходов
* для размещения санитарно-технических сооружений
* для размещения объектов культурного наследия
* для размещения инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций коммунальными услугами (водоснабжение, теплоснабжение, электро- и газоснабжение, предоставление услуг связи, канализация)

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

* для размещения зеленых насаждений
* для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
* для размещения автостоянок

***Условно разрешенные виды использования***

* для размещения общественных туалетов

**Предельные минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площади**

Не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Не подлежат установлению.

**Предельное количество этажей, предельная высота** **зданий, строений, сооружений.**

Не подлежат установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельных участков**.

Не подлежат установлению.

**Градостроительный регламент зоны ОХ**

**ОХ – Зона особо охраняемых территорий**

***Основные виды разрешенного использования***

* для размещения территорий рекреационного назначения
* для размещения парков
* для размещения скверов, бульваров, городских садов
* для размещения городских лесов
* для создания лечебно-оздоровительных местностей и курортов
* для размещения объектов, предназначенных для организации туризма, отдыха, обустройства мест охоты и рыбалки
* для размещения туристских парков, учебно-туристических троп, трасс
* для размещения детских туристических станций
* для размещения объектов культурного наследия
* для размещения инженерно-технических сооружений и коммуникаций, предназначенных для обеспечения граждан и организаций коммунальными услугами (водоснабжение, теплоснабжение, электро- и газоснабжение, предоставление услуг связи, канализация)

***Вспомогательные виды разрешенного использования***

* для размещения зеленых насаждений
* для размещения зеленых насаждений, выполняющих специальные функции
* для размещения автостоянок
* для временного размещения отдельно стоящих гаражей для легкового автотранспорта

***Условно разрешенные виды использования***

* для размещения общественных туалетов

**Предельные минимальные и(или) максимальные размеры земельных участков, в том числе их площади**

Не подлежат установлению.

**Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений**

Не подлежат установлению.

**Предельное количество этажей, предельная высота** **зданий, строений, сооружений.**

Не подлежат установлению.

**Максимальный процент застройки в границах земельных участков**.

Не подлежат установлению.

Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения - достопримечательное место «Себино - родина святой блаженной Матроны Московской»

1. Общие требования к осуществляемой деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия регионального значения - достопримечательное место «Себино - родина святой блаженной Матроны Московской»

В целях обеспечения сохранности и необходимости обозначения возможности возрождения архитектурной и функциональной значимости объекта культурного наследия регионального значения достопримечательное место «Себино - родина святой блаженной Матроны Московской» в его исторической среде на территории объекта устанавливаются следующие режимы и градостроительные регламенты территорий.

1. Характер использования территории достопримечательного места

Сохранение объектов культурного наследия в их природной и историко- культурной среде.

Сохранение, регенерация природного и культурного ландшафта территории достопримечательного места.

Сохранение и восстановление физической и объемно-пространственной сохранности элементов исторического и природного ландшафта, особенностей рельефа, растительности, характерных соотношений застроенных, лесных территорий и свободных участков, склонов оврагов и пойменных долин, с точки зрения понимания образа исторического места.

Сохранение ландшафтно-визуальных качеств территории достопримечательного места, основных секторов обзора характерных панорам территории.

Музеефикация и консервация ценных участков территории достопримечательного места.

Популяризация природных и культурных ландшафтов территории, объектов природного и культурного наследия, расположенных на территории достопримечательного места. Сохранение и развитие традиционных видов землепользования, не наносящих ущерб предметам охраны достопримечательного места.

Развитие научно-исследовательских, туристических, экспозиционных, экскурсионных функций территории достопримечательного места.

1. Требования к осуществлению хозяйственной деятельности и градостроительным регламентам в границах территории достопримечательного места

Разрешается:

научно-исследовательская деятельность, направленная на выявление, охрану, сохранение, популяризацию и музеефикацию объектов культурного и природного наследия;

проведение работ по сохранению объектов культурного наследия на основании проектной документации, разработанной и согласованной в установленном порядке;

проведение работ, направленных на сохранение и восстановление (регенерацию) природного и культурного ландшафта;

проведение работ по сохранению и возрождению традиционных производств и форм природопользования;

устройство туристско-экскурсионных площадок и трасс; осуществление хозяйственной деятельности в соответствии с особыми условиями использования территории и требованиями к градостроительным регламентам, установленными для различных участков территории достопримечательного места;

строительство объектов капитального строительства и временных сооружений, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры в соответствии с установленными настоящими режимами и предельными параметрами допустимого строительства;

размещение парковок, иных объектов транспортной инфраструктуры в соответствии с установленными настоящими режимами особыми требованиями к использованию указанных земель;

снос, реконструкция диссонансных объектов капитального строительства; регулирование и санация зеленых насаждений в целях обеспечения визуального восприятия объектов культурного наследия;

проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;

установка информационных знаков;

капитальный ремонт, реконструкция, строительство объектов капитального строительства в соответствии с требованиями установленных режимов использования земельных участков на территории достопримечательного места;

капитальный ремонт существующих инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;

прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией нарушенных земель;

применение при благоустройстве и оборудовании территории традиционных материалов (дерево, камень, кирпич, специальных смесей с применением гранитного высевка) в покрытиях, малых архитектурных формах, исключая контрастные сочетания и яркую цветовую гамму.

Запрещается:

отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

осуществление хозяйственной деятельности, в том числе строительство, нарушающей историческую планировку и зонирование, панорамы восприятия объекта культурного наследия;

реконструкция существующих и прокладка новых наземных и надземных инженерных сетей (коммуникаций), за исключением их перекладки в подземные трассы;

проведение геологоразведочных изысканий, разработка полезных ископаемых, нарушение почвенного покрова, выходов минералов, обнажений и горных пород; взрывные работы;

применение ядохимикатов, минеральных удобрений, химических средств защиты растений и стимуляторов роста;

проезд и стоянка автотранспорта, устройство привалов, бивуаков, туристических стоянок и лагерей, иные формы отдыха населения в неорганизованных для этих целей местах;

сжигание сухих листьев и травы, в том числе весенние палы; разведение костров вне специально отведенных для этого мест;

любые иные виды хозяйственной деятельности, рекреационного и другого природопользования, препятствующего сохранению, восстановлению и воспроизводству природных комплексов и объектов.

Специальные требования к режимам использования земель и градостроительным регламентам для отдельных участков Участок строгой охраны исторического ядра (режим Р-1)

Разрешается:

проведение работ по сохранению объектов культурного наследия на основании проектной документации, разработанной и согласованной в установленном порядке;

восстановление утраченных усадебных объектов и элементов планировки по специально выполненным проектам на основании комплексных историко- градостроительных, архивных, археологических исследований;

консервация исторических частей и элементов исторической застройки и природного ландшафта;

ремонт, реконструкция существующих зданий и сооружений, строительство новых объектов жилого, культурно-просветительского, туристско-рекреационного и музейного назначения;

благоустройство территорий зон туристско-рекреационного обслуживания в соответствии с исторической и культурной традицией с применением традиционных материалов и архитектурных форм;

использование при отделке фасадов объектов нового строительства, кровель и ограждений бежевых, серых, зеленых, охристых, терракотовых, коричневых цветов, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;

применение при строительстве и реконструкции зданий и сооружений двускатной, вальмовой и полувальмовой форхмы крыш; для хозяйственных построек допускается односкатная форма кровли;

строительство и благоустройство с использованием традиционных материалов (камень, дерево, кирпич, кровельное железо);

размещение санитарно-гигиенических сооружений, связанных с обслуживанием туристического потока;

использование посадок кулисных зеленых насаждений для зданий и сооружений, негативно влияющих на историко-культурный и природный ландшафт.

Предельные параметры разрешенного строительства в границах участков зоны с режимом Р-1:

новое строительство и реконструкция объектов капитального строительства высотой - до 7 м. (до верха кровли от поверхности земли), протяженностью по красной линии до 10 м.;

для хозяйственных построек - площадь не более 4x6 м., высота не более 4,5 м. до верха кровли от поверхности земли;

предельная высота ограждений участков жилых домов - 1,6 м. Запрещается:

использование сплошных металлических или бетонных ограждений; устройство завершений зданий и сооружений в виде башен, шпилей, а также устройство кровель с конструкциями ломаной формы;

установка кондиционеров на главных фасадах зданий; отделка фасадов существующих капитальных строений сайдингом, вентилируемыми фасадами;

установка спутниковых и телевизионных антенн на фасадах, выходящих на красную линию застройки, за исключением прозрачных конструкций рамного типа.

Участки застройки населенного пункта (режим Р-2) Разрешается:

новое строительство и реконструкция существующих объектов капитального строительства жилого назначения;

использование при отделке фасадов, кровель и ограждений бежевых, серых, зеленых, охристых, терракотовых, коричневых цветов, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;

применение при строительстве и реконструкции зданий и сооружений двускатной, вальмовой и полувальмовой формы крыш; для хозяйственных построек допускается односкатная форма кровли;

строительство с использованием традиционных материалов (камень, дерево, кирпич, кровельное железо).

Предельные параметры разрешенного строительства в границах участка застройки с режимом Р-2:

новое строительство домов и реконструкция существующих зданий, ограничение высоты застройки - до 8 м. до верха кровли от поверхности земли, протяженностью по линии застройки до 12 м., с отступом от красной линии;

возможно увеличение параметров существующих домов в плане, не более чем на 20%;

возможно строительство хозяйственных построек в глубине участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства с размерами в плане не более 6x6м.;

ограничение общей площади застройки участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, до 15%;

предельная высота ограждений участков жилых домов - 1,6 м. Запрещается:

разделение земельных участков, предоставленных для индивидуального жилищного строительства;

строительство второго и более жилых домов на участке; строительство хозяйственных построек и гаражей с совмещением хозяйственных и жилых помещений;

запрещается строительство хозяйственных построек и гаражей с выносом

их на красную линию;

устройство завершений зданий и сооружений в виде башен, шпилей, а также устройство кровель с конструкциями ломаной формы; размещение рекламных конструкций;

установка спутниковых и телевизионных антенн на фасадах, выходящих на красную линию застройки, за исключением прозрачных конструкций рамного типа;

установка кондиционеров на главных фасадах зданий; использование сплошных металлических или бетонных ограждений; отделка фасадов существующих капитальных строений сайдингом, вентилируемыми фасадами.

Участок охраны исторического ландшафта (режим Р-3) (границы территории достопримечательного места)

Разрешается:

сохранение разрешенного вида использования территорий как незастроенных территорий;

использование в научно-исследовательских и туристско-экскурсионных целях;

сохранение остатков материальной культуры, построек, селищ, древних кладбищ, исторических трасс старинных дорог;

воссоздание утраченных элементов историко-культурного ландшафта, в том числе исторических сооружений, исторических дорог, иных исторических объектов;

сохранение и восстановление характерных параметров исторических ландшафтов - характерного соотношения открытых и закрытых пространств, степных участков и насаждений традиционных пород, формирующих виды и панорамы контуров леса, лесопосадочных полос;

осуществление традиционной сельскохозяйственной деятельности по производству зерновых культур и многолетних трав; использование территорий как луговых ландшафтов и пастбищ;

проведение работ по благоустройству территории, установка информационных знаков, малых архитектурных форм; устройство пешеходных туристических троп, видовых площадок, площадок кратковременного отдыха;

выполнение противооползневых, противокарстовых мероприятий по специальным проектам.

Запрещается:

строительство объектов капитального строительства; самовольная посадка и вырубка деревьев;

проведение геологоразведочных изысканий, разработка полезных ископаемых, нарушение почвенного покрова, взрывные работы;

свалки мусора, бытовых отходов;

земляные работы без предварительного исследования археологов;

изменение видов разрешенного использования земель сельскохозяйственного назначения;

 осуществление хозяйственной деятельности, опасной или вредной для культурного ландшафта, разрушающей его жизнеспособность как в целом, так и устойчивость его отдельных компонентов в экологической и исторической сложившейся пространственной среде достопримечательного места.

Требования к осуществлению деятельности и градостроительным регламентам в границах территории объекта культурного наследия федерального значения - достопримечательное место «Куликово поле и памятники на нем».

В состав объекта культурного наследия федерального значения «Достопримечательное место «Куликово поле и памятники на нем» на территории МО Епифанское входят следующие основные части:

1. Зоны с особыми условиями использования

1.1. Территории памятников и ансамблей (режим Р1) (территории ПиА 2-3):

2) Храм Рождества Богородицы в с. Монастырщино;

3) Противотанковый ров, 1941 г. (территория ПиА 2);

1.2. Территории памятников археологии (режим Р2) (территории ПА 1, 3-32):

1) Монастырщино. Стоянка 1 (Монастырщино 4), неолит;

3) Монастырщино. Стоянка 3 (Березовка 4Б), неолит;

4) Монастырщино. Стоянка 4, неолит;

5) Монастырщино. Поселение (Монастырщино 2, 2А, 2Б), мезолит, неолит, эпоха бронзы, XI-XIII, XIV-XVII вв.;

6) Монастырщино. Селище 1, XIV-XVII вв.;

7) Монастырщино. Селище 2 (Монастырщино 3), XI-XIII, XIV-XVII вв.;

8) Монастырщино. Селище 3 (Монастырщино 5), XI-XIII, XIV-XVII вв.;

9) Монастырщино. Селище 4 (Монастырщино 6), XIV-XVII вв.;

10) Монастырщино. Селище 5 (Монастырщино 7), XI-XIII, XIV-XVII вв.;

11) Монастырщино. Селище 6 (Монастырщино 8), XI-XIII, XIV-XVII вв.;

12) Монастырщино. Селище 7 (Монастырщино 9), XIV-XVII вв.;

13) Монастырщино. Селище 8 (Монастырщино 10), XI-XIII, XIV-XVII вв.;

14) Монастырщино. Селище 9 (Смолка 1), XI-XIII, XIV-XVII вв.;

15) Монастырщино. Селище 10 (Смолка 2), XI-XIII вв.;

16) Монастырщино. Селище 11 (Смолка 3), XI-XIII, XIV-XVII вв.;

17) Монастырщино. Селище 12 (Смолка 4), XI-XIII, XIV-XVII вв.;

18) Монастырщино. Селище 13 (Березовка 4), XI-XIII, XIV-XVII вв.;

19) Монастырщино. Селище 14 (Березовка 5), XI-XIII, XIV-XVII вв.;

20) Монастырщино. Селище 15 (Березовка 4А), XIV-XVII вв.;

21) Монастырщино. Селище 16 (Смолка 5), XI-XIII вв.;

22) Монастырщино. Грунтовый могильник, XI-XIII вв.;

23) Татинки. Поселение, эпоха бронзы, XI-XIII, XIV-XVII вв.;

24) Татинки. Селище 1, XIV-XVII вв.;

25) Татинки. Селище 2, XIV-XVII вв.;

26) Татинки. Селище 3, XI-XIII, XIV-XVII вв.;

27) Татинки. Селище 4, XI-XIII, XIV-XVII вв.;

28) Татинки. Селище 5 (Татинки 6), XI-XIII, XIV-XVII вв.;

29) Татинки. Селище 6 (Татинки 4А), XIV-XVII вв.;

30) Татинки. Селище 7 (Татинки 4Б), XIV-XVII вв.;

31) Куликовка. Селище 5, XI-XIII вв.;

32) Татинки. Шлюз Ивановской водной системы, нач. XVIII в.

1.3. Территории объектов культурного наследия (режим Р3) (территории КН 1, 3-5):

1) Татинские броды;

3) Зеленая Дубрава;

4) Река Смолка;

5) Слияние Дона и Непрядвы;

1.4. Территории памятников природы (режим Р4) (территории ПП 4-5, 5-9):

4) Разуваев лес;

5) Татинки;

7) Урочище «Березовка»;

8) Монастырщино;

9) Балка «Березовка».

2. Территориальные зоны

2.1. Музейно-рекреационного назначения (режим и регламенты Р5);

- подзоны МР1.1.-1.4., 5, 6;

2.2. Жилой застройки (режимы и регламенты Р6);

- территориальная зона Ж 1 (подзоны Ж 1.1.-1.13.);

- территориальная зона Ж 2 (подзоны Ж 2.1.-1.8.);

- территориальная зона Ж 3 (подзоны Ж 3.1.-3.2.);

- территориальная зона Ж 4 (подзоны Ж 4.1.-4.13.);

- территориальная зона Ж 5 (подзона Ж 5.1.);

- территориальная зона Ж 6 (подзона Ж 6.1.);

- территориальная зона Ж 7 (подзоны Ж 7.1.-7.7.);

- территориальная зона Ж 8 (подзоны Ж 8.1.-8.10.);

2.3. Безопасности (режим и регламент Р7) (территория ОБ 1);

2.4. Специального назначения (режим и регламент Р8):

- подзона СН 2;

2.5. Исторического природного ландшафта (режимы и регламенты Р9):

- подзоны ПЛ 1, 4-6;

2.6. Исторического сельскохозяйственного использования (режимы и регламенты Р10):

- подзоны СИ 5-7;

2.8. Инженерной и транспортной инфраструктуры (режимы и регламенты Р11):

- подзоны ИТ 6-12;

2.9. Садоводства и огородничества (режимы и регламенты Р12):

- подзоны СО 1-51

3. Иные территории:

- земли общего пользования;

- инженерной и транспортной инфраструктуры (режим Р 11) (территории ИТ 2-3, 5).

Статья. Ограничения для градостроительной и хозяйственной деятельности на всей территории достопримечательного места.

На всей территории объекта культурного наследия федерального значения «Достопримечательное место «Куликово поле и памятники на нем» запрещается:

- разведка и добыча полезных ископаемых;

- проведение строительных, земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без осуществления археологического наблюдения;

- любая хозяйственная деятельность, оказывающая негативное воздействие на культурный и природный ландшафты;

- нарушение почвенного покрова, изменение гидрологического режима;

-  хозяйственная деятельность, связанная с загрязнением почв, грунтовых и подземных вод, поверхностных стоков;

- размещение, захоронение отходов производства и потребления, устройство свалок, вне специально установленных мест;

- размещение новых объектов размещения отходов;

- организация новых и расширение территории старых скотомогильников;

- устройство костров и палов вне специально установленных мест;

- устройство стихийных туристических лагерей и стоянок отдыха, проведение культурно-массовых мероприятий без согласования с администрацией Государственного музея-заповедника «Куликова поля» (далее – Музей-заповедник);

- проведение строительных, земляных, землеустроительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ без осуществления археологического наблюдения;

- все виды сборов на территории объекта культурного наследия объектов растительного мира, включенных в Красные книги Российской Федерации и Тульской области, за исключением санкционированных научно-исследовательских целей;

- все виды охоты кроме санкционированных санитарной охоты или охоты в целях регулирования популяций животного мира;

- создание новых охотничьих хозяйств и продление деятельности существующих после окончания сроков действия разрешительной документации;

- несанкционированное рыболовство;

- сбор минералогических, палеонтологических и других геологических коллекционных материалов, кроме санкционированных научно-исследовательских целей;

- перевозка, хранение и использование удобрений, гербицидов и ядохимикатов, наносящих вред природным ландшафтам и экосистемам.

Статья. Территории памятников и ансамблей (режим Р1).

1. В границах территорий с режимом Р1 допускается:

- проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;

- прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;

- проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию природного ландшафта, его компонентов и природной среды;

- размещение санитарно-гигиенических сооружений, связанных с деятельностью Музея-заповедника;

- проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;

- ремонтно-реставрационные работы на объектах культурного наследия;

- воссоздание-регенерация утраченных исторических элементов и сооружений, ценных в пространственном, архитектурно-ансамблевом отношении.

2. В границах территорий с режимом Р1 запрещается:

- реконструкция существующих и возведение новых объектов капитального строительства, установка объектов монументального искусства;

- реконструкция существующих и прокладка новых наземных и надземных инженерных коммуникаций, за исключением их перекладки в подземные трассы;

- динамическое воздействие на грунты, создающее разрушающие вибрационные нагрузки на памятники истории и культуры;

- установка рекламных конструкций и информационных знаков, не связанных с памятником или ансамблем и деятельностью Музея-заповедника;

- размещение временных зданий, строений и сооружений, за исключением временных сооружений, устанавливаемых на период проведения культурно-массовых мероприятий;

- любая хозяйственная деятельность, оказывающая негативное воздействие на культурный и природный ландшафты;

- прокладка автомобильных дорог.

Статья. Территории памятников археологии (режим Р2).

1. В границах территорий с режимом Р2 допускается:

- музеефикация и консервация объектов археологического наследия с целью их сохранения, использования и популяризации;

- проведение противоаварийных мероприятий в случаях угрозы сохранности объектов археологического наследия на основании разрешения (открытого листа);

- сенокошение, выпас скота;

- проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;

- установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия и Музея-заповедника;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и объектов капитального строительства;

- проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;

- проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию природного ландшафта, его компонентов и природной среды.

2. В границах территорий с режимом Р2 запрещается:

- самовольные раскопки и извлечение из культурного слоя археологических находок;

- любая хозяйственная, строительная или иная деятельность, наносящая вред и разрушение внешнего облика и культурному слою археологических памятников за исключением случаев указанных в действующем законодательстве (спасательные раскопки).

Статья. Территории объектов культурного наследия (режим Р3).

1. В границах территорий с режимом Р3 допускается:

- проведение работ по восстановлению породного и видового состава лесов, лесонасаждений степных урочищ;

- проведение санитарных рубок, санитарно-оздоровительных мероприятий лесных насаждений;

- ремонт, реконструкция существующих и прокладка экскурсионно-туристических трасс;

- устройство наземных открытых экологических парковок;

- проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;

- установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия и Музея-заповедника;

- прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;

- проведение противоэрозионных мероприятий на склонах, расчистка русел рек и ручьев;

- проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию природного ландшафта, его компонентов и природной среды;

- размещение санитарно-гигиенических сооружений, связанных с деятельностью музея-заповедника;

- проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий музея-заповедника;

- восстановление породного состава, местоположения, конфигурации, объёмно-пространственной структуры ландшафтных элементов;

- проведение санитарно-оздоровительных и лечебных мероприятий по всем старовозрастным исторически ценным деревьям;

- восстановление традиционных и локальных водотоков и родников;

- поэтапная замена сорных и активно диссонансных по местоположению и породному составу насаждений в границах территории достопримечательного места;

- воссоздание-регенерация утраченных исторических элементов и сооружений ценных в пространственном, архитектурно-ансамблевом отношении.

2. В границах территорий с режимом Р3 запрещается:

- строительство зданий, строений и сооружений, за исключением временных сооружений, устанавливаемых на период проведения культурно-массовых мероприятий.

Статья. Территории памятников природы (режим Р4).

Проектирование, проведение землеустроительных, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ в границах территорий с режимом Р4 осуществляются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в сфере охраны природных территорий и объектов.

Статья. Территориальная зона музейно-рекреационного назначения (режим Р5)

1. Территориальная зона музейно-рекреационного назначения состоит из 4 подзон (МР1, 5-6):

1) МР1 расположена в с. Монастырщино и подразделяется на 4 регламентных участка (МР1.1.-МР1.4.);

5) МР 5 расположена в д. Хворостянка и состоит из 1 регламентного участка;

6) МР 6 «Богатырская застава» и состоит из 1 регламентного участка.

2. Виды разрешенного использования:

|  |  |
| --- | --- |
| основные видыразрешённого использования: | вспомогательные видыразрешённого использования: |
| - для историко-культурного назначения;- культурное развитие;- историческая. | - коммунальное обслуживание;- социальное обслуживание;- бытовое обслуживание;- здравоохранение;- образование и просвещение;- религиозное использование;- обеспечение научной деятельности;- магазины;- общественное питание;- гостиничное обслуживание;- отдых (рекреация);- спорт; - природно-познавательный туризм;- причалы для маломерных судов;- поля для гольфа и конных прогулок- овощеводство;- садоводство;- питомники. |

3. Архитектурно-планировочные параметры:

- максимальный процент застройки земельных участков не более 50%;

- минимальный отступ от границы земельного участка не менее 3 м;

Высотные и линейные характеристики застройки:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Территориальная зона(подзоны) | Предельная высота от существующей поверхности земли до верхней точки крыши, м | Предельная протяжённость уличного фасада, м |
| МР1.1. – МР1.4. | 9 | 20 |
| МР2 | 10 от отметки уровня земли | Определить на основе ландшафтно-визуального анализа |
| МР3 | 7,5 | 15 |
| МР4 | 7,5 | 15 |
| МР5 | 7,5 | 15 |
| МР6 | 15 | высота бревенчатого ограждения до 4 м;площадь огораживаемой территории не более 60х60 м |

4. Режим использования земель и градостроительный регламент

В границах территорий с режимом Р5 допускается:

- проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;

- установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия и Музея-заповедника;

- устройство туристско-экскурсионных площадок и трасс, включая мостки через ручьи и реки;

- прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;

- проведение противоэрозионных мероприятий на склонах, расчистка русел рек и ручьев;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и объектов капитального строительства;

- использование для строительства и благоустройства территории традиционных (камень, дерево, кирпич, солома, камыш, кровельное железо) и близких им по фактуре современных материалов;

- проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;

- размещение санитарно-гигиенических сооружений, связанных с деятельностью Музея-заповедника;

- ремонт, реконструкция существующих объектов капитального строительства, строительство новых зданий, строений и сооружений культурно-просветительского, туристско-рекреационного и музейного назначения (по специально разработанным проектам) на земельных участках, отведенных для деятельности Музея-заповедника в соответствии с законодательством Российской Федерации;

- благоустройство территории, устройство экологических парковок, видовых площадок;

- сенокошение, выпас скота;

-  проведение мероприятий, направленных на регенерацию природного ландшафта.

В границах территорий с режимом Р5 запрещается:

- строительство промышленных, жилищно-коммунальных и сельскохозяйственных объектов башенного типа, за исключением установки молниеотводов и антенн специальной связи;

- размещение объектов, наносящих эстетический ущерб и нарушающих условия восприятия природно-ландшафтной среды – строительство зданий и сооружений, диссонансных и дисгармонирующих по объемам, по пластике и цветам, сооружения с блестящими и светоотражающими кровлями.

Статья. Территориальные зоны и подзоны жилой застройки (режимы и регламенты Р6).

1. На территории Достопримечательного места находятся 8 территориальных зон жилой застройки (селитебных) (Ж1-8):

1) Ж1-Ж6 – с. Монастырщино (подзоны: Ж1 – Ж1.1-1.13; Ж2 – Ж2.1-Ж2.8; Ж3 – Ж3.1-3.2; Ж4 – Ж4.1-Ж4.13; Ж5 – Ж5.1; Ж6 – Ж6.1);

2) Ж7 – пос. Донской (подзоны Ж7.1-Ж7.7);

3) Ж8 – д. Татинки (подзоны Ж8.1-Ж8.10).

2. Виды разрешённого использования земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| основные видыразрешённого использования: | вспомогательные видыразрешённого использования: |
| - для индивидуальной жилой застройки;- для малоэтажной застройки;- для ведения личного подсобного хозяйства; - приусадебный участок личного подсобного хозяйства;- малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство). | - для ведения гражданами садоводства и огородничества;- обслуживание жилой застройки;- коммунальное обслуживание;- бытовое обслуживание;- предпринимательство;- магазины;- общественное питание;- гостиничное обслуживание;- отдых (рекреация);- овощеводство;- садоводство;- пчеловодство;- питомники. |

3. Архитектурно-планировочные параметры:

- предельный размер формирования земельного участка - от 600 до 3000 кв. м, в том числе оформленного для садоводства и огородничества - от 500 до 4000 кв. м;

- минимальный размер формируемого земельного участка для последующего объединения со смежным основным земельным участком (прирезка) – 15 кв. м. При этом размер объединяемых земельных участков не должен превышать максимальный размер, указанный выше.

- отступы от границ земельных участков при реконструкции существующего и возведении нового объекта строительства:

от границы земельного участка, находящейся на красной линии застройки - не менее 5 м;

от границы земельного участка, не выходящей на красную линию застройки - не менее 3 м;

- максимальный процент застройки земельных участков:

- площадь от 600 кв. м до 1000 кв. м (включительно) – строительство и реконструкция зданий, строений и сооружений – не более 40% от общей площади земельного участка;

- площадь от 1000 кв. м до 1500 кв. м (включительно) – строительство и реконструкция зданий, строений и сооружений – не более 35% от общей площади земельного участка;

- площадь свыше 1500 кв. м – строительство и реконструкция зданий, строений и сооружений – не более 20% от общей площади земельного участка;

- запрещается строительство отдельно стоящих зданий, строений и сооружений площадью более 150 кв. м или их реконструкция с увеличением площади более 150 кв.м.

Высотные и линейные характеристики застройки:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Подзонаили регламентный участок | Высота до верхней точки кровли | Протяжённость уличного фасада |
| Ж1, Ж2, Ж4, Ж5, Ж7, Ж8 | 7,5 м (для школьного здания - до 8 м) | 15 м |
| Ж3 | 10 м | 15 м |
| Ж6 | 6 м | 12 м |

4. Режим использования земель и градостроительный регламент.

В границах территорий с режимом Р6 допускается:

- строительство жилья в соответствии со Сборником типовых проектов для жилой застройки Куликова поля.

- ремонт, реконструкция существующих и строительство новых жилых домов с подвалом и мансардой;

- ремонт и реконструкция проездов и подъездов, связанных с функционированием жилой застройки, включая установку осветительного оборудования;

- строительство хозяйственных построек не более 6 x 10 м и не выше 4,5 м до верха кровли;

- размещение временных (нестационарных) сооружений и объектов не более 6 x 10 м и не выше 4,5 м до верха кровли;

- посадка древесно-кустарниковой растительности;

- благоустройство и озеленение участков общего пользования;

- организация зеленых кулис и ограждений по границам земельных участков;

- возведение ограждений высотой до 1,5 м и возведение цоколей ограждений высотой не более 70 см, с применением натуральных материалов (камень, кирпич, дерево).

- проведение работ по выявлению и научному изучению (раскопки, разведки) объектов археологического наследия (археологические полевые работы) на основании разрешения (открытого листа) с обязательной рекультивацией участков раскопок;

- установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия и музея-заповедника;

- прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;

- проведение противоэрозионных мероприятий на склонах, расчистка русел рек и ручьев;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов и объектов капитального строительства;

- использование для строительства и благоустройства территории традиционных (камень, дерево, кирпич, солома, камыш, кровельное железо) и близких им по фактуре современных материалов;

- применение при строительстве и реконструкции жилых и хозяйственных построек двускатной, вальмовой и полувальмовой формы крыш. Для хозяйственных построек допускается односкатная форма кровли;

- использование для отделки фасадов, кровель и ограждений бежевых, серых, зелёных, охристых, терракотовых, коричневых цветов, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;

- одноэтажное строительство или одноэтажное с мансардным этажом;

- благоустройство территории в кадастровых границах участка;

- рассматривать исторические домовладения как целостные градоформирующие структурные элементы застройки характерной среды;

- сохранение общей планировочной структуры и характера застройки села Монастырщино, деревень Куликовка, Хворостянка, Татинки, посёлка Донской в один или два порядка отдельно стоящих индивидуальных одноэтажных жилых домов;

- размещение зданий и сооружений, не нарушающих исторический облик с учетом сохранения всех ценных видовых панорам и точек восприятия на основе эскизных проектов, имеющих 2 и более вариантов архитектурно-планировочных решений, согласованных с уполномоченным государственным органом по охране объектов культурного наследия и Музеем-заповедником;

- сохранение традиционных размеров и пропорций дворовых и огородных мест – площадь пятна застройки не должна превышать аналогичные параметры, традиционные для исторически сложившегося морфотипа застройки независимо от размеров земельного участка;

- соблюдение соотношений элементов домовладения: полисад, дом и двор, хозяйственные постройки, сад-огород.

Недостающие параметры планировки и застройки селитебных зон устанавливаются СНиП 2.07.01-89 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений, СП 30-102-99 Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства.

В границах территорий с режимом Р6 запрещается:

- реконструкция существующих и прокладка новых наземных и надземных инженерных сетей (коммуникаций), кроме линий уличного освещения;

- установка окон размерами более 1,1 х 1,5 м на лицевых фасадах;

- строительство малоэтажных блокированных домов (таунхаусов), многоквартирных домов;

- ведение крестьянского (фермерского) хозяйства;

- изменение красных линий границ улиц, подъездов, проездов и земель общего пользования;

- использование черепицы (железобетонной, глиняной, металлической) в отделке кровли;

- строительство и реконструкция отдельно стоящих зданий, строений и сооружений площадью более 150 кв. м;

- устройство встроенных окон в плоскости крыши, выходящей на красную линию застройки;

- установка отдельно стоящих или нанесение на ограждения знаков, надписей, обозначений, не относящихся к специальным указателям в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

- образование новых земельных участков без наличия подъездов, подходов к каждому новому земельному участку;

- возведение глухих ограждений, за исключением ограждений из дерева;

- устройство балконов, лоджий, эркеров, колонн на фасадах зданий;

- строительство промышленных, жилищно-коммунальных и сельскохозяйственных объектов башенного типа, за исключением установки молниеотводов и антенн специальной связи;

- строительство объектов коммунально-складского назначения, торгово-развлекательных комплексов;

- использование при застройке малоэтажных блокированных домов (таунхаусов), многоквартирных домов;

- надстройка исторически и архитектурно ценных зданий и зданий фоновых для них;

- строительство хозяйственных построек с выносом их на красную линию (на уровень ограждения участка);

- пространственно-композиционное и архитектурно-художественное решение застройки, нарушающее облик и характер подъездов к мемориалам, и облик их ближних окрестностей – планировкой, застройкой, типом и параметрами построек, характером благоустройства;

- постоянное использование передвижного жилья.

Статья. Территориальная зона безопасности (режимы и регламенты Р7).

1. Территориальная зона безопасности расположена в с. Монастырщино (ОБ1).

2. Виды разрешённого использования земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| основные видыразрешённого использования: | вспомогательные видыразрешённого использования: |
| - обеспечение внутреннего правопорядка. | - спорт;- образование и просвещение. |

3. Архитектурно-планировочные параметры:

Минимальные отступы от границ земельных участков:

- при застройке и реконструкции объекта строительства минимальный отступ от границы существующего земельного участка (за исключением стороны выходящей на красную линию застройки) – не менее 3 м;

- минимальный отступ при застройке и реконструкции объекта строительства от границы существующего земельного участка, находящейся на красной линии, – не более 3 м.

Максимальный процент застройки земельных участков: до 80%

Предельные параметры земельных участков:

- максимальные размеры – до 10000 кв. м;

- минимальные размеры земельного участка – до 200 кв. м.

- высота застройки до 8 м до верха кровли.

- высота ограждения для земельного участка МЧС – до 2 м (использовать традиционные материалы: дерево, кирпич, металлические решетки, свето-прозрачные материалы).

4. Режим использования земель и градостроительный регламент.

В границах территорий с режимом Р7 допускается:

- ремонт, реконструкция и строительство объектов МЧС.

- обустройство проездов и подъездов, связанных с функционированием объектов МЧС.

- устройство зелёных кулис по границам земельного участка.

- использование при благоустройстве территории традиционных материалов: дерево, камень, плитка, брусчатка, гравийно-песчаная смесь.

- ремонт, реконструкция и строительство зданий, строений и сооружений, связанных с деятельностью Министерства Российской Федерации по делам гражданской обороны, чрезвычайным ситуациям и ликвидации последствий стихийных бедствий;

- установка антенн специальной связи;

- строительство и обустройство тренировочного полигона;

- благоустройство и озеленение территории;

- устройство зеленых кулис по границам земельного участка.

В границах территорий с режимом Р7 запрещается:

- установка информационных надписей и обозначений на кровле зданий, строений и сооружений.

- строительство здания более одноэтажного с мансардным этажом.

Статья. Территориальная зона специального назначения (режимы и регламенты Р8, 1 подзона).

1. Территориальная зона специального назначения имеет 1 подзону: в с. Монастырщино (СН2).

2. Виды разрешённого использования земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| основные видыразрешённого использования: | вспомогательные видыразрешённого использования: |
| - ритуальная деятельность. | - религиозное использование. |

3. Архитектурно-планировочные параметры:

- размещение зданий, строений и сооружений похоронного назначения не выше 5 м до верха кровли.

4. Режим использования земель и градостроительный регламент.

В границах территорий с режимом Р8 допускается:

- проведение работ по размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения;

- прокладка дорог и подъездов к кладбищу;

- благоустройство и озеленение территории.

В границах территорий с режимом Р8 запрещается:

- расширение границ территории кладбищ;

- строительство зданий, строений и сооружений, не относящихся к похоронному назначению.

Статья. Территориальная зона исторического природного ландшафта (режимы и регламенты Р9 (4 подзоны).

1. Территориальная зона исторического природного ландшафта расположена на межселенных землях имеет 6 подзон (ПЛ1, 4-6).

2. Виды разрешённого использования земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| основные видыразрешённого использования: | вспомогательные видыразрешённого использования: |
| - для историко-культурного назначения;- охрана природных территорий;- культурное развитие;- деятельность по особой охране и изучению природы;- историческая. | - природно-познавательный туризм;- образование и просвещение;- отдых (рекреация);- гостиничное обслуживание;- коммунальное обслуживание;- растениеводство;- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;- пчеловодство;- питомники. |

3. Режим использования земель и градостроительный регламент.

В границах территорий с режимом Р9 допускается:

- установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия и Музея-заповедника;

- устройство туристско-экскурсионных площадок и трасс, включая мостки через ручьи и реки;

- прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;

- капитальный ремонт и реконструкция существующих линейных объектов;

- размещение санитарно-гигиенических сооружений, связанных с деятельностью Музея-заповедника;

- возведение ограждений высотой до 1,5 м;

- проведение мероприятий, направленных на сохранение и регенерацию природного ландшафта, его компонентов и природной среды;

- проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий;

- проведение мероприятий, направленных на восстановление элементов природного ландшафта - лесных и степных участков;

- проведение мероприятий, направленных на воссоздание элементов историко-природного ландшафта, по раскрытию панорам и секторов обзора историко-культурных ландшафтов от основных видовых точек экскурсионно-туристических трасс;

- разведение, выращивание и воспроизводство традиционных для данной местности видов, сортов зерновых, технических, кормовых, кустарниковых, древесных культур, животноводства и пчеловодства;

- поэтапная замена сорных и активно диссонансных по местоположению и породному составу насаждений;

- реконструкция и капитальный ремонт существующий дорожной сети, в том числе и исторических дорог;

- проезд автомобильного и гужевого транспорта по дорогам местного значения (кроме дорог регионального и муниципального значения) следующему транспорту:

- музея-заповедника;

- коммунальных служб;

- служб экстренной помощи,

- обороны, безопасности и правопорядка;

- частному транспорту физических лиц, зарегистрированных в населенных пунктах или имеющих объекты недвижимости и земельные участки на территории достопримечательного места;

- иным видам транспорта при установлении платного публичного сервитута на право прохода и проезда по конкретной дороге;

- согласованное проведение мероприятий, направленных на сохранение особенностей рельефа, гидрографии, расчистку русел рек и ручьев, противоэрозионные мероприятия;

- согласованное строительство и эксплуатация водяных скважин;

- капитальный ремонт, реконструкция существующих и строительство новых объектов на Опытной станции Музея-заповедника по восстановлению исторического ландшафта и традиционного землепользования.

В границах территорий с режимом Р9 запрещается:

- любые виды деятельности – хозяйственная, строительная, исследовательская, туристско-экскурсионная без согласования с администрацией Музея-заповедника на его территории;

- все виды садоводства, пастбищного животноводства;

- строительство промышленных, жилищно-коммунальных и сельскохозяйственных объектов башенного типа, за исключением установки молниеотводов и антенн специальной связи;

- возведение глухих ограждений, за исключением ограждений из дерева.

Статья. Территориальная зона исторического сельскохозяйственного использования (режим и регламент режим Р10 (3 подзоны).

1. Территориальная зона исторического сельскохозяйственного использования расположена на межселенных землях имеет 3 подзоны (СИ 5-7).

2. Виды разрешённого использования земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| основные видыразрешённого использования: | вспомогательные видыразрешённого использования: |
| - для сельскохозяйственного назначения;- сельскохозяйственного использования;- растениеводство;- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур;- земли историко-культурного назначения;- историческая. | - охрана природных территорий;- деятельность по особой охране и изучению природы;- природно-познавательный туризм;- образование и просвещение;- отдых (рекреация);- коммунальное обслуживание;- пчеловодство. |

3. Режим использования земель и градостроительный регламент.

В границах территорий с режимом Р10 допускается:

- проведение мероприятий, направленных на сохранение характерных особенностей природно-исторического ландшафта, панорам и секторов обзора от основных видовых точек экскурсионно-туристических трасс;

- разведение, выращивание и воспроизводство традиционных сельскохозяйственных культур: зерновых (рожь, пшеница, полба, овес, ячмень), зернобобовых (горох, фасоль, чина), крупяных (гречиха, просо), технических масличных (рапс, горчица), кормовых травяных (костер, тимофеевка, ежа, люцерна, клевер и другие виды трав, не нарушающих экологическое равновесие территории);

- новое строительство дорог и экскурсионно-туристических троп, реконструкция и капитальный ремонт дорожной сети, в том числе и исторических дорог при условии сохранения характерных особенностей природно-исторического ландшафта, панорам и секторов обзора от основных видовых точек экскурсионно-туристических трасс;

- ремонт и прокладка подземных инженерных коммуникаций, с последующей рекультивацией разрытий;

- согласованное возведение памятных знаков и памятников монументальной скульптуры;

- проведение мероприятий, направленных на сохранение особенностей рельефа, гидрографии, расчистку русел рек и ручьев, защиту береговых территорий от оползней и размыва устройством приовражных лесополос;

- проведение научно-исследовательских работ по выявлению и обследованию объектов историко-природного наследия;

- установка информационных надписей и обозначений объектов культурного наследия и Музея-заповедника;

- устройство туристско-экскурсионных площадок и трасс, включая мостки через ручьи и реки;

- прокладка подземных инженерных сетей (коммуникаций) с последующей рекультивацией и благоустройством нарушенных земель;

- проведение противоэрозионных мероприятий на склонах, расчистка русел рек и ручьев;

- проведение туристско-экскурсионной, научно-исследовательской и учебной деятельности, проведение культурно-массовых мероприятий.

В границах территорий с режимом Р10 запрещается:

- строительство зданий, строений и сооружений;

- размещение временных сооружений, в том числе ограждений и теплиц;

- ведение садоводства, дачное строительство, крестьянское (фермерское) хозяйство, пастбищное животноводство (свыше 40 голов), создание любых питомников;

- строительство шумозащитных ограждений;

- образование новых земельных участков без наличия подъездов, подходов к каждому новому земельному участку;

- разведение, выращивание и воспроизводство экзотических или нетрадиционных для данной местности видов растениеводства и животноводства, нарушающих исторический ландшафт, высотные характеристики застройки, наносящих вред экологии, природным растительным и животным сообществам;

- любое новое строительство (за исключением подземных линейных объектов инженерной инфраструктуры) в границах территориальной зоны;

- устройство несанкционированных учебных и туристических троп и трасс, палаточных лагерей и иных мест отдыха;

- реконструкция наземных и надземных линейных объектов инженерной инфраструктуры, за исключением случаев прокладки под землей или подключения по новым маршрутам, исключающим негативное воздействие охраняемой территории.

- установка несанкционированных Музеем-заповедником информационных рекламных щитов, аншлагов, надписей, указателей и знаков и малых архитектурных форм в границах территориальной зоны.

Статья. Территориальная зона объектов инженерной и транспортной инфрастуктур (режимы и регламенты Р11).

1. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки занятые линейными объектами (ИТ 2, 3-5). Территориальная зона инженерной и транспортной инфрастуктур имеет 7 подзон (ИТ 6-12).

2. Виды разрешённого использования земельных участков.

|  |  |
| --- | --- |
| основные видыразрешённого использования: | вспомогательные видыразрешённого использования: |
| - коммунальное обслуживание. | - для стоянок автомобильного транспорта;- для размещения подъездных путей;- для размещения других сооружений и объектов электросетевого хозяйства;- для размещения иных объектов энергетики;- для размещения иных объектов автомобильного транспорта и дорожного хозяйства;- для размещения и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства;- для размещения дорожных сооружений. |

3. Режим использования земель и градостроительный регламент.

В границах территорий с режимом Р11 допускается:

- строительство новых подземных линейных объектов;

- реконструкция с уменьшением объемов объектов инженерной и транспортных инфрастуктур;

- строительство, ремонт и реконструкция остановочных автомобильных пунктов, объектов не выше 5 м до конька кровли с протяженностью застройки до 10 м.

В границах территорий с режимом Р11 запрещается:

- строительство шумозащитных ограждений;

- строительство любых объектов башенного типа, за исключением установки молниеотводов и антенн специальной связи;

- строительство новых наземных и надземных линейных объектов инженерной инфраструктуры;

- размещение объектов дорожного сервиса.

Статья. Территориальная зона садоводства и огородничества (режимы и регламенты Р12, 51 подзона).

1. На территории Достопримечательного места в границах МО Епифанское находится 51 подзона территориальной зоны садоводства и огородничества, расположенных на территориях населённых пунктов (СО1-51).

2. Виды разрешённого использования земельных участков:

|  |  |
| --- | --- |
| основные видыразрешённого использования: | вспомогательные видыразрешённого использования: |
| - садоводство;- овощеводство;- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках;- для ведения гражданами садоводства и огородничества;- для сенокошения и выпаса скота. | - коммунальное обслуживание;- пчеловодство. |

3. Архитектурно-планировочные параметры:

- максимальный размер формирования и использования земельного участка для садоводства и огородничества – 4000 кв. м;

- минимальный размер формирования и использования земельного участка для садоводства и огородничества – 500 кв. м;

- минимальный размер выделяемого земельного участка для последующего объединения со смежным основным земельным участком (прирезка) – 10 кв. м. При этом размер объединяемых земельных участков не должен превышать максимальный размер, указанный выше;

- максимальный процент застройки земельных участков:

- площадь до 500 кв. м (включительно) – строительство временных строений и сооружений (включая теплицы) – не более 25% от общей площади земельного участка;

- площадь до 2000 кв. м (включительно) – строительство временных строений и сооружений (включая теплицы) – не более 15% от общей площади земельного участка;

- площадь до 4000 кв. м (включительно) – строительство временных строений и сооружений (включая теплицы) – не более 10% от общей площади земельного участка.

- возведение временных (нестационарных) сооружений сельскохозяйственного назначения высотой не более 4 м до конька кровли.

- возведение ограждений высотой до 1,5 м и цоколей ограждений не более 70 см высотой и из материалов отличных от натуральных (камень, дерево, кирпич).

4. Режим использования земель и градостроительный регламент.

В границах территорий с режимом Р12 допускается:

- разведение, выращивание и воспроизводство в границах земельного участка традиционных для данной местности видов, сортов зерновых, технических, кормовых, овощных, плодово-ягодных, кустарниковых, древесных культур, пород крупного рогатого скота мясомолочного направления стойлового содержания, мелкого рогатого скота, птицы, коневодства и пчеловодства;

- использование для строительства и благоустройства территории традиционных (камень, дерево, кирпич, солома, камыш, кровельное железо) и близких им по фактуре современных материалов;

- применение при строительстве и реконструкции временных (нестационарных) сооружений сельскохозяйственного назначения двускатной и односкатная формы кровли;

- использование для отделки фасадов, кровель и ограждений бежевых, серых, зелёных, охристых, терракотовых, коричневых цветов, исключая яркие цвета и контрастные цветовые сочетания;

- организация зеленых кулис и ограждений по границам земельных участков;

- строительство временных (нестационарных) сооружений сельскохозяйственного назначения, включая теплицы, ограждения и посадку древесно-кустарниковой растительности.

В границах территорий с режимом Р12 запрещается:

- любое капитальное строительство;

- самовольная установка каких-либо знаков, надписей, самостоятельно стоящих или нанесенных на ограждение;

- возведение глухих ограждений;

- разведение, выращивание и воспроизводство в промышленных масштабах экзотических или нетрадиционных для данной местности видов, сортов зерновых, технических, кормовых, овощных, плодово-ягодных, кустарниковых, древесных культур, пород животных и птицы, нарушающих исторический ландшафт, высотные характеристики застройки, наносящих вред экологии, природным растительным и животным сообществам.

***Перечень зон с особыми условиями использования территорий***

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Санитарно-защитная зона железных и автомобильных дорог

Охранная зона очистных сооружений

Санитарно-защитная зона кладбищ

Водоохранная зона

Охранная зона объектов энергообеспечения

Охранная зона объектов газообеспечения

Особо охраняемые природные территории

Санитарно-защитная зона объектов промышленного и сельскохозяйственного назначения

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий.

САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ЖЕЛЕЗНЫХ И АВТОМОБИЛЬНЫХ ДОРОГ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.07.01-89 <\*>, п. 9.3 <\*> (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

ОХРАННАЯ ЗОНА ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов";

СНиП 2.07.01-89 <\*>, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).

САНИТАРНО ЗАЩИТНАЯ ЗОНА КЛАДБИЩ

 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 28 июня 2011 г. N 84 "Об утверждении СанПиН 2.1.2882-11 "Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения";

Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

ВОДООХРАННАЯ ЗОНА

Предназначены для благоустройства набережной.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Водный кодекс Российской Федерации от 16.11.1995 № 167-ФЗ;

- Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23.11.1996 №1404;

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

- СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения);

- Постановление губернатора Тульской области от 23.06.1997 № 255 «Об утверждении минимальных размеров водоохранных зон и прибрежных защитных полос водных объектов».

ОХРАННАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ ЭНЕРГООБЕСПЧЕНИЯ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

Постановление Правительства РФ от 26 августа 2013 г. N 736 "О некоторых вопросах установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства";

Постановление Правительства РФ от 27 февраля 2010 г. N 103 "О мерах по осуществлению мероприятий по контролю за соблюдением особых условий использования земельных участков, расположенных в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства";

ПУЭ.

ОХРАННАЯ ЗОНА ГАЗОПРОВОДА

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СНиП 2.05.06-85 <\*>, пп. 3.16, 3.17 (Магистральные трубопроводы);

СНиП 2.07.01-89 <\*>, п. 9.3 <\*> (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

Постановление Правительства РФ N 878 от 20.11.2000 "Правила охраны газораспределительных сетей".

ОСОБО ОХРАНЯЕМЫЕ ПРИРОДНЫЕ ТЕРРИТОРИИ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 14.03.95 № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Решение исполнительного комитета Тульского областного совета депутатов трудящихся от 20.05.77. №7-261 «Об объявлении памятниками природных объектов области заслуживающих охраны»;

Постановление администрации Тульской области от 19.04.06 № 288 «О внесении изменения в решение исполнительного комитета тульского областного совета депутатов трудящихся от 20.05.77. №7-261 «Об объявлении памятниками природных объектов области заслуживающих охраны»;

Постановление администрации Тульской области от 17.02.06 № 91 «О внесении изменения в решение исполнительного комитета тульского областного совета депутатов трудящихся от 20.05.77. №7-261 «Об объявлении памятниками природных объектов области заслуживающих охраны».

Закон Тульской области от 8 мая 2008 г. N 997-ЗТО "О регулировании отдельных вопросов в сфере особо охраняемых природных территорий Тульской области" (принят постановлением Тульской областной Думы от 24 апреля 2008 г. N 61/2844).

САНИТАРНО-ЗАЩИТНАЯ ЗОНА ОБЪЕКТОВ ПРОМЫШЛЕННОГО И СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 30 марта 1999 г. N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";

Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 25 сентября 2007 г. N 74 "О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов".

СНиП 2.07.01-89 <\*>, п. 7.8 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

### Перечень карт:

Карта 1. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Епифанское Кимовского района Тульской области;

Карта 2. Карта ограничений использования территории муниципального образования Епифанское Кимовского района Тульской области.

**Перечень объектов культурного наследия, расположенных на территории МО Епифанское Кимовского района**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Усадьба Мазуриных:дом жилой, 1858г.служба дома, 2-я пол.XIXв. | п.ЕпифаньБольничная ул., д.5Больничная ул., д.5а |   | выявленный |
| Дом жилой, XIXв. | п.ЕпифаньБольничная ул., д. 10 |   | выявленный |
| Дом жилой, XIXв. | п.ЕпифаньБольничная ул., д. 13 |   | выявленный |
| Дом жилой, кон. XIXв. | п.ЕпифаньБольничная ул., д. 18 |   | выявленный |
| Красная площадь (включая территорию Крепости XVIв. И старую площадь,XVI - XVIIIвв.) | п.ЕпифаньКрасная площадь, 1 |   | выявленный |
| Усадьба купцов Пучковых, 2-я пол. XIXв. | п.ЕпифаньКрасная площадь / Новослободская ул., д. 7а/2 |   | выявленный |
| Дом Боровкова, 1-я пол. XIXв. | п.ЕпифаньКрасная площадь / Свободы ул., д. 11/1 |   | выявленный |
| Лавка, 2-я пол. XVIIIв.(винный и соляной магазин) | п.ЕпифаньКрасная площадь, 13 |   | выявленный |
| Училище мужское приходское , 1870-е гг. | п.ЕпифаньКрасная площадь, 15 |   | выявленный |
| Здание земских учреждений, сер. XIXв. | п.ЕпифаньКрасная площадь, 15а |   | выявленный |
| Дом Расторгуева И. К., кон. XIXв. | п.ЕпифаньКрасная площадь, 19 |   | выявленный |
| Полицейское управление, сер. XIXв. | п.ЕпифаньКрасная площадь / Кимовская ул., д.21/1 |   | выявленный |
| Дом жилой, XIXв. | п.ЕпифаньКузнечная ул., д. 1 |   | выявленный |
| Дом жилой, 2-я пол. XIXв. | п.ЕпифаньКузнечная ул., д. 7 |   | выявленный |
| Городская управа, 1-я пол. XIXв. | п.ЕпифаньКузнечная ул., д. 28 |   | выявленный |
| Училище женское приходское, сер. XIXв. | п.ЕпифаньНовослободская ул., д. 1 |   | выявленный |
| Дом жилой с лавкой, сер. XIXв. | п.ЕпифаньНовослободская ул., д. 22 |   | выявленный |
| Дом мещан Соболевых, 3-я четв. XIXв. | п.ЕпифаньКимовская ул., д. 8а |   | выявленный |
| Усадьба Байбаковых "Дом жилой, нач. XX в." | п. Епифань, ул. Кимовская, 8 |   | выявленный |
| Дом Оводова, 2-я пол. XIXв. | п.ЕпифаньСвободы ул., д. 8 |   | выявленный |
| Служба дома Оводова,  XIXв. | п.ЕпифаньСвободы ул., д. 19а |   | выявленный |
| Дом Расторгуева, сер. XIXв. | п.ЕпифаньСвободы ул., д. 23 |   | выявленный |
| Дом жилой, нач. XXв. | п.ЕпифаньСвободы ул., д. 28 |   | выявленный |
| Усадьба купцов Молчановых,  XIXв. | п.ЕпифаньТульская ул., д. 7 |   | выявленный |
| Дом Пономаревых, 1889г. | п.ЕпифаньТульская ул., д. 38 |   | выявленный |
| Дом жилой, кон. XIXв. | п. Епифань, ул.Кимовская/ул.Революции, 9/2 |   | выявленный |
| Дом Бубновых, 2-я пол. XIXв. | п.Епифань, Красная площадь, д.1 |   | выявленный |
| Усадьба Разумовских Самариных, XVIII - нач.XXв.главный дом, 1794г.хозпостройки, кон.XIXв.- нач.XXв.хозпостройка, кон.XIXв.парк, XIXв.церковь Ведения во храм Пресвятой Богородицы, 1798г., 1880г. | Кимовский районс. Молоденки |   | выявленный |
| Церковь Архистратига Михаила, 1855г., 1870-1874гг.дом для притча, кон.XIXв. | Кимовский район с. Хованщина (Архангельское) |   | выявленный |
| Церковь Казанской иконы  Божией Матери, 1854г.-1873г. | Кимовский районс. Луговое |   | выявленный |
| Церковь Архангела Михаила, 1819г. | Кимовский районс. Куликовка |   | выявленный |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Братская могила с захоронением воинов, погибших в боях с фашистскими захватчиками | Кимовский  район дер. Бугалк  | Кимовский  район дер. Бучалки  | региональная | решение  исполнительного комитета Тульского областного Совета депутатов трудящихся от 09.04.1969г. №6-294 «Об улучшении постановки дела охраны, эксплуатации и учета памятников истории и культуры» |
| Бывшая церковь Федора Трихина, 1821—1827 гг. | Кимовский  район с. Суханово | Кимовский  район с. Суханово | региональная | решение  исполнительного комитета Тульского областного Совета депутатов трудящихся от 09.04.1969г. №6-294 «Об улучшении постановки дела охраны, эксплуатации и учета памятников истории и культуры» |
|   |   |   |   |   |
| Успенская церковь  | Кимовский  район с. Себино | Кимовский  район с. Себино | региональная | решение  исполнительного комитета Тульского областного Совета депутатов трудящихся от 09.04.1969г. №6-294 «Об улучшении постановки дела охраны, эксплуатации и учета памятников истории и культуры» |
| «Себино - родина святой блаженной Матроны Московской»  |  Кимовский район,с. Себино | Кимовский район,с. Себино | региональная | Приказ инспекции Тульской области по государственной охране объектов культурного наследия от  02.11.15 №93 |
| Братская могила с захоронением воинов, погибших в период Великой Отечественной войны 1941—1945 гг. | Кимовский  район пос. Епифань  | Кимовский  район пос. Епифань  | региональная | решение  исполнительного комитета Тульского областного Совета депутатов трудящихся от 09.04.1969г. №6-294 «Об улучшении постановки дела охраны, эксплуатации и учета памятников истории и культуры» |
| Иоанно-Предтеченская церковь  | Кимовский  район пос. Епифань | Кимовский  район пос. Епифань, ул.Колхозная, 12 | региональная | решение  исполнительного комитета Тульского областного Совета депутатов трудящихся от 09.04.1969г. №6-294 «Об улучшении постановки дела охраны, эксплуатации и учета памятников истории и культуры» |
| Церковь Успенская с колокольней и оградой, XVIII в. | Кимовский район поселок Епифань | Кимовский район пос.Епифань, ул.Малая Донская, д.9 | федеральная | Постановление СМ РСФСР от 30.08.1960 N 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» |
| Церковь Никольская с колокольней  и башней ограды, XVII в. | Кимовский район поселок Епифань | Кимовский район пос.Епифань, Красная площадь | федеральная | Постановление СМ РСФСР от 30.08.1960 N 1327 «О дальнейшем улучшении дела охраны памятников культуры в РСФСР» |
| Противотанковый ров, 1941г. | Кимовский  район пос. Донской | Кимовский  район пос. Донской | региональная | Постановление правительства Тульской области от 21.05.2014 № 255 |
| Дом в бывшей усадьбе Разумовского, 1794 г. | Кимовский  район с. Молоденки |  Кимовский  район с. Молоденки  | региональная | решение  исполнительного комитета Тульского областного Совета депутатов трудящихся от 09.04.1969г. №6-294 «Об улучшении постановки дела охраны, эксплуатации и учета памятников истории и культуры» |
| Памятное место усадьбы, где жил после возвращения из ссылки декабрист Голицын Валериан Михайлович, 1843—1853 гг. | Кимовский  район с. Хованщина  | Кимовский  район с. Хованщина | региональная | Решение Тулоблисполкома от 24.09.75 №14-530 |