

# **РАЗДЕЛ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ШОЛОХОВСКОГО ГОРОДСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

## **Глава 1. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления**

### **Статья 1. Общие положения**

1. Правила землепользования и застройки муниципального образования «Шолоховское городское поселение» (далее – Правила землепользования и застройки) - документ градостроительного зонирования, разработанный в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами Ростовской области, муниципальными нормативными правовыми актами, генеральным планом городского поселения и утверждаемый решением Собрания депутатов Шолоховского городского поселения.

2. Правила землепользования и застройки разработаны в целях:

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

2) создания условий для планировки территорий городского поселения;

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

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

3. Установление территориальных зон конкретизирует положения генерального плана о функциональных зонах, в целях установления правового режима использования земельных участков, не изменяя при этом параметры планируемого развития территорий городского поселения, предусмотренных для соответствующей функциональной зоны.

Правовой режим земель определяется исходя из их разрешённого использования, установленного в настоящих Правилах.

4. Настоящие Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в Правила;

2) карты градостроительного зонирования.

3) градостроительные регламенты;

5. Настоящие Правила применяются наряду с:

1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями,

установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) региональными и местными нормативами градостроительного проектирования;

3) иными нормативными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки.

6. Правила распространяют свое действие на всю территорию муниципального образования «Шолоховское городское поселение» (далее также – ГОРОДСКОЕ поселение) и обязательны к исполнению всеми субъектами градостроительных отношений, возникающих на территории Шолоховского городского поселения.

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

1. В Правилах используются понятия, значения которых установлены в Градостроительном кодексе Российской Федерации, Земельном кодексе Российской Федерации, федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации.

2. Кроме того, в Правилах используются следующие понятия:

1) линия сложившейся застройки - линия, определяемая на топографической основе вдоль границ территорий общего пользования (улично-дорожной сети и объектов рекреационного назначения) по плоскости фасадов существующих объектов капитального строительства или иных сооружений, прочно связанных с землей;

2) высота здания – это разница проектной отметки земли и наивысшей отметки конструктивного элемента здания: парапета плоской кровли; конька или фронтона скатной крыши; карниза, брандмауэра. Высота здания измеряется в метрах. При этом проектная отметка земли определяется как минимальная из абсолютных проектных отметок поверхности земли перед входом в здание, строение, сооружение или въездом в стоянку (парковку), гараж;

3) этажность – количество надземных этажей здания;

4) красные линии (линии регулирования застройки) - линии, которые обозначают границы территорий общего пользования и подлежат установлению, изменению или отмене в документации по планировке территории;

5) отступ от красных линий – это расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой красной линией, до вертикальной плоскости, образуемой линией на которой в границах земельного участка допустимо размещения зданий, строений, сооружений, иных объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от красной линии измеряется в метрах;

6) отступ от границы земельного участка – это расстояние, измеренное по перпендикуляру от вертикальной плоскости, образуемой границей земельного участка, до вертикальной плоскости, образуемой линией на которой в границах

земельного участка возможно размещение зданий, строений, сооружений, иных объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом. Значение отступа от границы измеряется в метрах. Значение отступа от границы может быть большим, чем установленное в градостроительном регламенте, в зависимости от характеристик здания, строения, сооружения, иного объекта капитального строительства по требованиям технических регламентов, прочих норм;

7) площадь земельного участка – это площадь геометрической фигуры, образованной проекцией границ земельного участка на горизонтальную плоскость. Градостроительным регламентом может быть установлена зависимость площади земельного участка от функционального назначения видов использования объектов капитального строительства, либо их мощностных характеристик. Площадь земельного участка выражается в квадратных метрах, а также может рассчитываться в квадратных метрах, отнесённых на единицу мощности объекта капитального строительства (вместимости, полезной площади или других подобных характеристик) для отдельных видов разрешённого использования территорий;

8) протяжённость границы земельного участка вдоль красной линии улицы, проезда – это протяжённость проекции на вертикальную плоскость, образуемую красной линией, сторон контура земельного участка, обращённого к красной линии (непосредственно совпадающих с красной линией, либо отстоящих от неё не более чем на три метра по всей длине). Протяжённость границы земельного участка вдоль красной линии улицы, проезда измеряется в метрах;

9) процент застройки - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка, измеряемое в процентах;

10) процент озеленения земельного участка – отношение суммарной площади земельного участка занятого элементами озеленения (площадь озеленения), ко всей площади земельного участка, измеряемое в процентах. Под элементами озеленения понимаются посадки многолетних насаждений, травяное покрытие, прочие растения. Дорожно-тропиночная сеть в пределах участка, за исключением проездов, предусмотренных для движения транспорта и придомовых площадок, может быть включена в площадь озеленения, если занимает не более 30 процентов от площади зелёных насаждений. В площадь озеленения может быть также включена площадь стоянок автомобилей, устроенных на пространственной (решетчатой) конструкции покрытия, если площадь ячеек решётки, используемых для посадки травы, составляет 50 процентов и более от общей площади такой стоянки;

11) коэффициент плотности жилой застройки – отношение общей площади квартир, размещаемых в многоквартирном доме (многоквартирных домах) и площади земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом (многоквартирные дома);

12) территории общего пользования – это территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе площади,

улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары.

**Статья 3. Полномочия органов местного самоуправления Шолоховского городского поселения в области регулирования отношений, связанных с вопросами землепользования и застройки**

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

1) принятие решения о проведении публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки и проектам о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

2) принятие решения о проведении публичных слушаний для рассмотрения проектов планировки территории, проектов межевания территории, проектов, предусматривающих внесение изменений в один из указанных документов;

3) назначение публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

4) назначение публичных слушаний по проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) утверждение Правил землепользования и застройки и проектов о внесении изменений в Правила землепользования и застройки;

6) реализация иных полномочий в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

2) утверждение состава и порядка деятельности Комиссии по подготовке изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки муниципального образования «Шолоховское городское поселение»;

3) принятие решения об изменении вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

4) принятие решения о предоставлении разрешений на условно разрешённый вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;

5) принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков;

- 6) принятие решения о подготовке документации по планировке территорий;
- 7) принятие решения об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом заключения о результатах публичных слушаний;
- 8) принятие решения о развитии застроенных территорий;
- 9) принятие решения о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;
- 10) управление и распоряжение земельными участками в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации;
- 11) принятие решения о резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
- 12) принятие решения об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- 13) иные полномочия, в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

#### **Статья 4. Передача полномочий органов местного самоуправления муниципального образования «Шолоховское городское поселение» в области землепользования и застройки**

1. Полномочия органов местного самоуправления Шолоховского городского поселения в области землепользования и застройки могут быть переданы органам местного самоуправления Белокалитвинского района по Соглашению, предусмотренному частью 4 статьи 15 Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», о передаче им осуществления части своих полномочий по решению вопросов местного значения.

2. Порядок передачи отдельных полномочий органов местного самоуправления определяется законодательством Российской Федерации, областным законом Ростовской области о местном самоуправлении.

3. Муниципальные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Белокалитвинского района подлежат официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Белокалитвинский район» в сети «Интернет», на странице муниципального образования «Шолоховское городское поселение», в случае если такие муниципальные нормативные правовые акты Белокалитвинского района приняты (изданы) в связи с исполнением полномочий, переданных органам местного самоуправления муниципального района по Соглашению, указанному в части 1 настоящей статьи.

#### **Статья 5. Комиссия по подготовке изменений Правил землепользования и застройки городского поселения**

1. Комиссия по подготовке изменений и дополнений Правил землепользования и застройки (далее также - Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным органом при Администрации Шолоховского городского поселения.

2. Состав Комиссии и порядок её деятельности утверждается правовым актом Администрации Шолоховского городского поселения.

3. Комиссия осуществляет:

1) участие в подготовке проекта Правил или проекта внесения изменений и дополнений в Правила;

2) работу с обращениями органов государственной власти, органов местного самоуправления, с предложениями физических и юридических лиц, об изменениях, дополнениях в Правила землепользования и застройки и подготовку соответствующих заключений:

а) о внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки, в том числе об изменении границ территориальных зон и об изменении градостроительных регламентов;

б) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

в) о разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

г) об установлении или изменении видов разрешенного использования земельных участков при принятии решения о включении земельных участков в границы населенных пунктов либо об исключении земельных участков из границ населенных пунктов;

3) организацию проведения публичных слушаний по проекту Правил или проекту внесения изменений, дополнений в Правила;

4) подготовку заключения о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки, обеспечивает внесение изменений и дополнений в проект правил землепользования и застройки по итогам публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки;

5) взаимодействует с главой Администрации Шолоховского городского поселения по вопросам принятия им решения о направлении проекта Правил в Собрание депутатов или об отклонении проекта и о направлении его на доработку;

6) осуществляет иные функции, предусмотренные муниципальными нормативными правовыми актами городского поселения.



## **Глава 2. Изменение видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

### **Статья 6. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства**

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

- 1) градостроительным регламентам;
- 2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;
- 3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;
- 4) иным ограничениям на использование объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

1.1. Для любого объекта капитального строительства разрешённым является то использование, которое указано в градостроительном регламенте, как соответствующее виду разрешённого использования земельного участка, на котором располагается данный объект капитального строительства.

### **Статья 7. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом той территориальной зоны, в границах которой располагается земельный участок и объект капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Решения об изменении вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, правообладателями которых являются органы местного самоуправления, муниципальные учреждения, муниципальные унитарные предприятия, принимаются Администрацией Шолоховского городского поселения.

3. Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, отнесенных Правилами к территориям общего пользования, на другой вид использования принимается на основании утвержденной документации по планировке территории.

4. В случае, если при изменении вида разрешённого использования объекта капитального строительства на другой разрешённый вид использования осуществляется реконструкция данного объекта капитального строительства, правообладатель осуществляет изменение вида разрешённого использования земельного участка до получения разрешения на строительство.

5. Решения об изменении одного вида разрешённого 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.

6. Предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, при изменении вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, несут ответственность за соблюдение требований технических регламентов, а также ограничений, установленных для территории, на которой расположены соответствующие земельные участки и объекты капитального строительства.

8. Действия по изменению одного вида разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, должны завершаться последующим внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в Единый государственный реестр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах капитального строительства.

### **Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

#### **Статья 8. Общие положения о планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории в границах городского поселения осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства и является обязательной в случаях:

- 1) в целях размещения объекта капитального строительства;
- 2) использования и строительных изменений земельных участков и объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам;
- 3) в иных случаях, предусмотренных действующим законодательством.



1.1. В целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, подготовка документации по планировке территории не требуется, за исключением случаев, указанных в части 2 настоящей статьи.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимо установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) необходимо образование и (или) изменения земельных участков в границах территорий общего пользования;

5) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

6) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории устанавливаются Правительством Российской Федерации;

7) планируется размещение объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, и необходимых для обеспечения его функционирования объектов капитального строительства в границах особо охраняемой природной территории или в границах земель лесного фонда.

3. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

4. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных

частью 6 настоящей статьи.

5. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

6. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

7. В случае если при подготовке документации по планировке территории возникает необходимость изменения границ территориальных зон и (или) градостроительных регламентов, то формируется предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, которое направляется в Комиссию разработчиком документации по планировке территории до подготовки заключения по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории.

8. Решение о подготовке документации по планировке территории (проект планировки территории и проект межевания территории) может приниматься уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, высшим органом исполнительной власти Ростовской области, органом местного самоуправления иного муниципального образования, Администрацией городского поселения, а также физическими и юридическими лицами.

9. Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории и/или проект межевания территории), в том числе предусматривающей размещение объектов местного значения, может осуществляться за счет средств местного бюджета, а также физическими или юридическими лицами за счет их средств.

10. Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории и/или проект межевания территории) осуществляется в соответствии с требованиями, установленными действующим законодательством.

Подготовка документации по планировке территории (проект планировки территории и/или проект межевания территории), на часть территории элемента планировочной структуры (микрорайон, квартал) городского поселения обеспечивается совместимость размещаемых объектов с окружающей застройкой с требуемым уровнем социального и культурно-бытового обслуживания населения в границах всего элемента планировочной структуры (микрорайон, квартал).

11. Проверка разработанной документации по планировке территории (проект планировки территории и/или проект межевания территории) на соответствие генеральному плану Шолоховского городского поселения, правилам землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов), иным программам комплексного развития территории

городского поселения, осуществляется уполномоченным органом, в течение двадцати рабочих дней со дня поступления такой документации.

12. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, в соответствии с положениями статьи 15 настоящих Правил.

Глава Администрации Шолоховского городского поселения принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории) в Собрание депутатов для назначения публичных слушаний, или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

13. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения в соответствии со статьёй 15 настоящих Правил, процедуры публичных слушаний по документации по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории), уполномоченный орган направляет главе Администрации Шолоховского городского поселения заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Глава Администрации Шолоховского городского поселения, с учетом заключения о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории) принимает решение об утверждении документации по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории) или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

15. Утвержденная Главой Администрации городского поселения документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования «Шолоховское городское поселение» в сети «Интернет».

16. Внесение изменений в документацию по планировке территории осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

## **Статья 9. Проект планировки территории**

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Состав и содержание проектов планировки территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации.

## **Статья 10. Проект межевания территории**

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной Правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной Генеральным планом Шолоховского городского поселения функциональной зоны, территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

2. Состав и содержание проектов межевания территории устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами, правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации.

## **Статья 11. Подготовка документации по планировке территории**

1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются Администрацией городского поселения, в том числе в рамках реализации местных целевых программ, за исключением случаев, указанных в частях 1.1 и 12.12 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трёх дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте муниципального образования «Шолоховское городское поселение» в сети «Интернет».

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Администрация Шолоховского городского поселения, приняв решение о подготовке документации по планировке территории (проекты планировки территории и/или проекты межевания территории), назначает уполномоченный орган, для обеспечения подготовки документации по планировке территории.

5. Подготовка документации по планировке территории может осуществляться, уполномоченным органом Администрации городского поселения, самостоятельно, либо подведомственным ей муниципальным (бюджетным или автономным) учреждением, либо привлекаемыми ими на основании муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных частью 1.1 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.1. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

6. Орган, уполномоченный Администрацией городского поселения, осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие установленным требованиям. По результатам проверки указанный орган принимает решение о направлении документации по планировке территории главе Администрации городского поселения или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, до их утверждения, подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

8. Уполномоченный орган, направляет в Администрацию городского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

9. Глава Администрации городского поселения, с учётом 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 учётом указанных протокола и заключения.

10. Утверждённая документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования «Шолоховское городское



поселение» в сети «Интернет».

## **Глава 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

### **Статья 12. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний**

1. Публичные слушания проводятся по проекту Правил землепользования и застройки, в том числе по проектам о внесении в них изменений, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Публичные слушания проводятся по проектам планировки территории, проектам межевания территории, проектам, предусматривающим внесение изменений в один из указанных утвержденных документов, проектам решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, проектам решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

3. Муниципальный нормативный правовой акт органов местного самоуправления Шолоховского городского поселения о назначении, о проведении публичных слушаний подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Шолоховское городское поселение» в сети «Интернет».

4. Участниками публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки, по проектам, предусматривающим внесение изменений в указанный утвержденный документ, являются жители всей территории Шолоховского городского поселения.

5. Участниками публичных слушаний по проектам планировки территории, проектам межевания территории, по проектам, предусматривающим внесение изменений в указанные утвержденные документы являются граждане, постоянно проживающие на территории, в отношении которой подготовлены данные проекты, правообладатели находящихся в границах этой территории земельных участков и (или) расположенных на них объектов капитального строительства, а также правообладатели помещений, являющихся частью указанных объектов капитального строительства.

6. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования являются:

1) граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с



земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

4) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение;

5) в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду - правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

7. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства являются:

1) граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок, в отношении которого запрашивается разрешение на отклонения от предельных параметров разрешённого строительства;

2) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

4) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

8. Участники публичных слушаний вправе представить свои предложения и замечания, касающиеся указанных вопросов, для включения их в протокол общественных обсуждений или публичных слушаний.

9. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки определяется положениями Федерального закона «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом Шолоховского городского поселения, Правилами землепользования и застройки, Положением «О публичных слушаниях в муниципальном образовании «Шолоховское городское поселение» по вопросам градостроительной деятельности», решением Собрании депутатов Шолоховского городского поселения, положениями иных муниципальных нормативных правовых актов, разработанных с учётом норм, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

10. В случае подписания органами местного самоуправления Шолоховского городского поселения Соглашения о передаче полномочий по вопросам землепользования и застройки, публичные слушания по вопросам землепользования и застройки, проводятся на территории городского поселения, в порядке, установленном Уставом Белокалитвнского района, решением Собрании депутатов Белокалитвнского района, иными муниципальными нормативными правовыми актами Белокалитвнского района, разработанными с учётом норм, установленных Градостроительным кодексом

Российской Федерации.

Информация о публичных слушаниях, в таком случае, подлежат размещению на официальном сайте муниципального образования «Белокалитвинский район» в сети «Интернет» на странице Шолоховского городского поселения.

**Статья 13.** Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки, в том числе по проектам внесения в них изменений

1. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки, в том числе по проектам о внесении в них изменений, дополнений, назначаются председателем Собрания депутатов – главой Шолоховского городского поселения, не позднее чем через десять дней со дня предоставления соответствующего проекта.

2. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки составляет не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования такого проекта.

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

3. В целях доведения до населения информации о содержании проекта Правил Комиссия, в соответствии с порядком проведения публичных слушаний, в обязательном порядке обеспечивает размещение проекта Правил на официальном сайте муниципального образования «Шолоховского городского поселения» в сети «Интернет», организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проекта Правил, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Правил на собраниях жителей и общественных организаций, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению.

4. Состав публикуемых документов, материалов устанавливается Комиссией и должен обеспечивать полное информирование заинтересованных лиц о характере вопросов, выносимых на общественное обсуждение.

4.1. В состав документов, материалов, представляемых участникам публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила, включается проект о внесении изменений в настоящие Правила, обязательные приложения к проекту о внесении изменений в Правила, а также необходимые обоснования к проекту.

5. По завершении публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки, Комиссия с учётом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект Правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе

Администрации Шолоховского городского поселения. Обязательными приложениями к проекту Правил землепользования и застройки становится протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

6. Глава Администрации Шолоховского городского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Собрание депутатов или об отклонении проекта Правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

7. Собрание депутатов по результатам рассмотрения проекта Правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить Правила землепользования и застройки или направить проект Правил землепользования и застройки главе Администрации Шолоховского городского поселения на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

8. Утвержденные Правила землепользования и застройки подлежат официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Шолоховское городское поселение» в сети «Интернет».

#### **Статья 14. Публичные слушания по проекту планировки территории и по проекту межевания территории**

1. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, до их утверждения подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, за исключением случаев, предусмотренных частью 12 статьи 43 и частью 22 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае, если проект планировки территории и проект межевания территории подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу для ведения садоводства или огородничества;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земельного фонда.

2. В случае внесения изменений в указанные в части 1 настоящей статьи проекты планировки территории и (или) проекты межевания территории путем утверждения их отдельных частей, публичные слушания проводятся применительно к таким утверждаемым частям.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории назначаются председателем Собрания депутатов –

главой Шолоховского городского поселения, не позднее чем через десять дней со дня предоставления соответствующего проекта.

4. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить уполномоченному органу Администрации городского поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний в срок, установленный постановлением о назначении публичных слушаний по рассмотрению документации по планировке соответствующей территории.

5. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трёх месяцев.

6. Протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, заключение о результатах публичных слушаний и подготовленную документацию по планировке территорий не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляются главе Администрации городского поселения.

### **Статья 15. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешённый вид использования) направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью в соответствии с требованиями Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи» (далее - электронный документ, подписанный электронной подписью).

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования назначаются председателем Совета депутатов – Главой Шолоховского городского поселения в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования.

3. Комиссия публикует оповещение о проведении публичных слушаний, размещает на официальном сайте муниципального образования «Шолоховское городское поселение» в сети «Интернет» и направляет правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому

запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования соответствующие оповещения. Указанные оповещения направляются в срок не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

5. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на публичных слушаниях информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения и отвечает на их вопросы.

6. Срок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования не может быть более одного месяца с момента оповещения жителей городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Шолоховское городское поселение» в сети «Интернет».

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Администрации городского поселения.

9. На основании указанных рекомендаций глава Администрации городского поселения в течение трёх дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение:

1) о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

2) об отказе в предоставлении такого разрешения.

Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Шолоховское городское поселение» в сети «Интернет».

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного



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

**Статья 16. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства), направляет заявление о предоставлении такого разрешения в Комиссию. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства может быть направлено в форме электронного документа, подписанного электронной подписью.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства назначаются председателем Совета депутатов – Главой Шолоховского городского поселения в течение пяти рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

3. Комиссия публикует оповещение о проведении публичных слушаний, размещает на официальном сайте муниципального образования «Шолоховское городское поселение» в сети «Интернет» и направляет правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое оповещение. Указанные сообщения направляются в срок не позднее чем через семь рабочих дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства вправе представить в Комиссию свои предложения и замечания,



касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

5. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, в ходе проведения публичных слушаний информирует участников публичных слушаний по существу своего обращения и отвечает на их вопросы.

6. Срок проведения публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства не может быть более одного месяца с момента оповещения жителей городского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

7. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Шолоховское городское поселение» в сети «Интернет».

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе Администрации городского поселения.

9. На основании указанных рекомендаций глава Администрации городского поселения в течение семи дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение:

1) о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства;

2) об отказе в предоставлении такого разрешения.

Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте муниципального образования «Шолоховское городское поселение» в сети «Интернет».

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

## **ГЛАВА 5. Внесение изменений в правила землепользования и застройки**

### **Статья 17. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

Внесение изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32

Градостроительного кодекса Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

### **Статья 18. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки**

1. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений, дополнений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану Шолоховского городского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

2) поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов капитального строительства, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в Правилах землепользования и застройки;

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

4) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемуся в Едином государственном реестре недвижимости описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

5) несоответствие установленных градостроительным регламентом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных полностью или частично в границах зон с особыми условиями использования территорий, территорий достопримечательных мест федерального, регионального и местного значения, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости ограничениям использования объектов капитального строительства в пределах таких зон, территорий;

6) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия, территории исторического поселения федерального значения, территории исторического поселения регионального значения.

2. В случае, если Правилами землепользования и застройки не обеспечена в соответствии с частью 3.1 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации возможность размещения на территории Шолоховского городского поселения предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

Федерации, направляют в Комиссию требование о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

3. Со дня поступления в Администрацию Шолоховского городского поселения уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, не допускается внесение в Правила землепользования и застройки изменений, предусматривающих установление применительно к территориальной зоне, в границах которой расположена такая постройка, вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которым соответствуют вид разрешенного использования и параметры такой постройки, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления органом местного самоуправления в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или в орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 Градостроительного кодекса Российской Федерации и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

4. В целях внесения изменений в Правила землепользования и застройки в случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 и частью 3.1 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений, опубликование оповещения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и подготовка предусмотренного частью 5 настоящей статьи заключения Комиссии не требуются.

5. На основании утвержденной документации по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории), изменения в Правила землепользования и застройки вносятся в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов

капитального строительства.

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

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

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

3) Собранием депутатов, отраслевыми органами Администрации Шолоховского района, отраслевыми органами Администрации Шолоховского городского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории городского поселения;

4) 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. В случаях, предусмотренных пунктами 3 - 5 части 2 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, утверждение границ территорий исторических поселений федерального значения, исторических поселений регионального значения, направляет главе Администрации Шолоховского городского поселения требование об отображении в Правилах землепользования и застройки границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий исторических поселений федерального значения, территорий исторических поселений регионального значения, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

## **Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки**

### **Статья 19. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для

отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

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

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном статьей 17 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по проекту решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе Администрации городского поселения.

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

## **Статья 20. Порядок градостроительного освоения территорий общего пользования**

1. Границы территорий общего пользования определяются в документации по планировке территории посредством установления в проектах планировки и проектах межевания красных линий, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования.

2. Границы территории общего пользования утверждаются муниципальным нормативным правовым актом Шолоховского городского поселения в составе проекта планировки территории.

2.1. Для красных линий, утверждённых до 1 января 2017 года, в случае отсутствия на интересующую часть территории городского поселения документации по планировке территории, допустимо считать фактом их утверждения принятие муниципального нормативного правового акта Шолоховского городского поселения об утверждении красных линий.

3. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территорий общего пользования, определяются статьёй 59 настоящих Правил и принимаемыми на



их основе муниципальными нормативными правовыми актами городского поселения.

4. В случае, если территории общего пользования располагаются в пределах территориальных зон, в которых в соответствии с градостроительным регламентом возможно строительство, реконструкция объектов капитального строительства, то в пределах территорий общего пользования допустимо размещение объектов капитального строительства только тех видов разрешённого использования, которые приведены в частях 1 и 2 статьи 59.

Размещение объектов, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны, в пределах территорий общего пользования не допускается.

5. При подготовке схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории в соответствии с частью 2 статьи 11.1. Земельного кодекса Российской Федерации, в случае отсутствия документации по планировке территории и (или) сведений об установлении красных линий, границы территорий общего пользования определяются с учётом действующего генерального плана городского поселения. В случае, если картой границ функциональных зон в составе генерального плана в месте формирования земельного участка предусмотрено размещение территорий общего пользования, в том числе улично-дорожной сети, применяются положения генерального плана.

6. На земельные участки, расположенные в границах территорий общего пользования, не распространяется действие градостроительного регламента в соответствии с частью 4 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Площади, улицы, проезды, набережные, бульвары, скверы являются элементами улично-дорожной сети городского поселения, являющимися частью элементов планировочной структуры городского поселения. Перечень видов элементов планировочной структуры утвержден приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства РФ № 738/пр от 25.04.2017 года.

8. Границы береговых полос водных объектов определяются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации и принимаемыми на его основе нормативными правовыми актами.

**Статья 21.** Использование и изменение земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил, несоответствующих градостроительным регламентам

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



являются не соответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

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

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства, поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, в случае, если режим использования данных зон с особыми условиями использования территорий, установленный в соответствии с нормативными актами Российской Федерации, не допускает размещение таких объектов;

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

4) расположенные на указанных земельных участках производственные и иные объекты капитального строительства требуют установления санитарно-защитных зон, охранных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов, и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов, значительно снижая их стоимость.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, и не соответствующие установленным градостроительным регламентом видам разрешенного использования, предельным (минимальным и (или) максимальным) размерам и предельным параметрам, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

3. Все изменения земельных участков и объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, осуществляемые путём изменения видов и интенсивности их использования, их параметров, могут производиться только в целях приведения их в соответствие с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

4. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют вид, виды использования, не разрешённые для данной территориальной зоны, либо те, которые поименованы как разрешённые для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

5. На объектах капитального строительства, которые имеют вид или виды

использования, не разрешённые для данной зоны, не допускается увеличивать объёмы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

6. Объекты капитального строительства, по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешёнными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов градостроительным регламентам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение таких несоответствий.

7. Реконструкция объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

8. Изменение видов разрешенного использования указанных в части 2 настоящей статьи, 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.

9. Строительство новых объектов капитального строительства на земельных участках, указанных в части 2 настоящей статьи, может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

10. В случае если использование земельных участков или объектов капитального строительства, указанных в части 2 настоящей статьи, опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, то использование таких объектов должно быть приведено в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами в сроки, определенные действующим законодательством.

11. В случае если использование указанных в части 2 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 до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

12. При выявлении земельных участков, сведения о границах которых были внесены в Единый государственный реестр недвижимости до вступления в силу Правил и расположенных на территориях, отнесенных Правилами к двум и более территориальным зонам, Администрация городского поселения

не позднее тридцати дней со дня получения соответствующей информации направляет в Комиссию предложение о внесении в Правила изменений, касающихся отнесения данных земельных участков к одной территориальной зоне. Комиссия обеспечивает внесение указанных изменений в Правила в соответствии с главой 5 настоящих Правил.

12.1. До внесения в Правила изменений, предусмотренных частью 12 настоящей статьи, земельный участок, расположенный на территориях, отнесенных Правилами к двум и более территориальным зонам, используются по выбору правообладателя такого земельного участка в соответствии с любым из градостроительных регламентов, установленных Правилами применительно к данным территориальным зонам.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, до внесения в Правила соответствующих изменений не допускается.

12.2. Не допускается предоставление гражданам и юридическим лицам земельного участка, находящегося в муниципальной собственности поселения и расположенного в границах двух и более различных территориальных зон, до внесения в Правила изменений, предусмотренных частью 5 настоящей статьи.

13. Если в описании вида разрешённого использования, градостроительным регламентом, приведено значение мощности объекта (вместимость, количество посадочных мест, количество парковочных мест, предельная площадь и иные характеристики), то указанное значение не может применяться для существующих объектов, построенных на законных основаниях в соответствии с градостроительными планами и разрешениями на строительство, выданными до вступления в силу настоящих Правил, в случае, если фактические значения мощности таких объектов не соответствуют предельным параметрам. Такой объект является соответствующим градостроительному регламенту. Реконструкция такого объекта может проводиться с сохранением имеющихся показателей мощности, либо с изменениями показателей мощности в сторону снижения отличий от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

14. Если в описании вида разрешённого использования, градостроительным регламентом, приведено значение этажности или количества этажей объекта, то указанное значение не может применяться для существующих объектов, построенных на законных основаниях в соответствии с градостроительными планами и разрешениями на строительство, выданными до вступления в силу настоящих Правил, в случае, если фактические значения этажности таких объектов не соответствуют определению вида разрешённого использования. Такой объект является соответствующим градостроительному регламенту. Реконструкция такого объекта может проводиться с сохранением имеющихся показателей этажности (количества этажей), либо с изменениями этажности (количества этажей) в сторону снижения отличий от определения вида разрешённого использования в рамках значений допустимой высоты здания, сооружения, установленной градостроительным регламентом.

15. Перечень объектов, не соответствующих градостроительным

регламентам, а также сроки приведения этих объектов в соответствие с градостроительным регламентом, устанавливается правовым актом Администрации городского поселения.

**Статья 22.** Максимальные выступы за красную линию (линию регулирования застройки) элементов зданий, строений, сооружений

1. Максимальные выступы за красную линию (линию регулирования застройки) допускаются в отношении:

1) отдельных частей здания (эркером, балконов) в случае, если они располагаются не ниже 3,0 метра от отметки земли, выступают за пределы красной линии не более чем на 1,5 метра, не нависают над проезжей частью, суммарная протяжённость выступа за красную линию таких частей не больше чем 50 процентов от протяжённости красной линии в пределах земельного участка;

2) карнизов зданий, выступающих не более чем на 1,0 метра и расположенных не ниже 3,0 метра от земли;

3) прямых окон цокольных и подвальных этажей, лестниц, ведущих в цокольные и подвальные этажи, если они выступают за плоскость линии отступа не более чем на 1,3 метра (включая ограждение) и имеют (могут иметь) ограждение на высоту не более 1,1 метра;

4) крылец зданий, если они выступают за красную линию не более чем на 1,5 метра, консольных навесов над крыльцами, не имеющих собственных опор.

2. В случае выступа за красную линию прямых, крылец, ширина тротуара в месте размещения такого прямого или крыльца должна быть не менее трёх четвертей от ширины тротуара на всей протяжённости границы земельного участка, выходящего на красную линию, но не менее 1,5 метра.

## **РАЗДЕЛ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

### **Глава 7. Положение о градостроительном зонировании**

**Статья 23.** Содержание карты градостроительного зонирования

1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

2. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы населённых пунктов, входящих в состав городского округа, границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических

поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Указанные границы могут отображаться на отдельных картах, которые являются приложением к Правилам землепользования и застройки.

3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте. В отношении таких территорий заключается один или несколько договоров, предусматривающих осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории в соответствии с настоящим Кодексом.

## **Статья 24. Состав карты градостроительного зонирования**

1. Карта градостроительного зонирования состоит из двух частей:

- 1) карта границ территориальных зон (приложение № 1);
- 2) карта границ зон с особыми условиями использования территорий и границ территорий объектов культурного наследия (приложение № 2);.

2. Обязательным приложением к Правилам землепользования и застройки также являются сведения о границах территориальных зон, которые содержат перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости (приложение № 3).

## **Статья 25. Территориальные зоны, установленные для Шолоховского городского поселения**

Для целей регулирования землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации настоящими Правилами установлены следующие виды территориальных зон:

### **1) жилые зоны:**

Ж1 – зона застройки малоэтажными жилыми домами индивидуальной жилой застройки, высотой не выше трёх надземных этажей, малоэтажными многоквартирными жилыми, домами высотой не выше четырех надземных этажей;

Ж2 - зона застройки среднеэтажными жилыми домами высотой от пяти до восьми надземных этажей включительно

### **2) общественно-деловые зоны:**

ОД – зона делового, общественного и коммерческого назначения, религиозные сооружения;

ОС-1 – зона объектов здравоохранения;



ОС-2 – зона учебно-образовательного назначения  
ОС-3 – зона физической культуры и спорта;  
ОЖ – зона общественно-жилой застройки

**3) производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:**

ПК – зона производственного и коммунально-складского назначения;  
ПД – зона производственной и предпринимательской деятельности;  
И – зона инженерной инфраструктуры;  
Т-2 – зона автомобильного транспорта объектов обслуживания автомобильного транспорта;

**4) зоны рекреационного назначения:**

Р-1 – зона парков, скверов;  
Р-2 – зона рекреационного назначения – объектов отдыха, досуга и развлечений;

**5) зоны специального назначения:**

С-2 – зона ритуального назначения;  
С-4 – зона зеленых насаждений специального назначения;

**6) зоны сельскохозяйственного использования:**

СХ1 – Зона сельскохозяйственных угодий;  
СХ2 – Зона для размещения объектов сельскохозяйственного производства  
СХ3 – зона для ведения садоводства и огородничества.

**7) иные зоны:**

ПО – зона перспективного освоения.

**Статья 26. Отображение территориальных зон на карте градостроительного зонирования Правил**

1. Границы территориальных зон установлены в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса Российской Федерации, в том числе с учетом функциональных зон Генерального плана городского поселения.

Сведения о границах территориальных зон, содержащие графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости, указываются в приложении (не публикуется).

2. Территориальные зоны имеют свою систему нумерации в целях облегчения ориентации пользователей Правил, состоящую из следующих элементов:

1) смешанного буквенно-цифрового наименования вида территориальной зоны в соответствии со статьей 25 Правил;

3) индивидуального номера территориальной зоны, отделенного буквенно-



цифрового наименования вида территориальной зоны кривой чертой.

3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

4. Номер каждой территориальной зоны, как и подзоны, является уникальным, указывается в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны.

## **Статья 27. Зоны с особыми условиями использования территории, отображенные на карте градостроительного зонирования**

1. Виды зон с особыми условиями использования территорий устанавливаются в соответствии со статьей 105 Земельного кодекса РФ.

2. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображены следующие зоны с особыми условиями использования территорий, выделенные по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам:

1) зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) федерального, регионального и местного значения;

2) санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и иных объектов;

3) зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

4) охранные зоны инженерных коммуникаций;

5) придорожные полосы и полосы отвода автомобильных дорог;

6) иные зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации отображаются на отдельных картах.

4. Границы указанных в части 2 настоящей статьи зон с особыми условиями использования территорий отображаются на основании сведений из Единого государственного реестра недвижимости, а при отсутствии таковых – в соответствии с нормативными правовыми актами об установлении границ таких зон и могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. Режим использования территории в пределах зон с особыми условиями использования территорий, а также режим использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны объектов культурного наследия устанавливается соответствующими нормативными правовыми актами Российской Федерации, Ростовской области, муниципальными правовыми актами и настоящими Правилами.

6. Соблюдение режимов использования земель и градостроительных

регламентов в границах зон с особыми условиями использования территорий и зон охраны объектов культурного наследия является обязательным при осуществлении градостроительной, хозяйственной или иной деятельности. Отклонение от установленных в границах зон охраны объектов культурного наследия режимов использования земель и градостроительных регламентов не допускается.

**Статья 28.** Установление территорий, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории

1. Планирование осуществления деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории основывается на Положении о территориальном планировании генерального плана, определяющего основные направления градостроительного развития территории городского поселения.

2. На территориях, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории предусматриваются следующие виды деятельности по комплексному и устойчивому развитию:

- 1) развитие застроенных территорий;
- 2) комплексное освоение территорий;
- 3) комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества;
- 4) комплексное развитие территорий по инициативе органа местного самоуправления.

### **РАЗДЕЛ III ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

#### **Глава 8. Установление, действие и содержание градостроительных регламентов**

**Статья 29.** Установление градостроительных регламентов

Градостроительные регламенты устанавливаются с учётом:

- фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
- возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Шолоховского городского поселения;
- видов территориальных зон;
- требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

### Статья 30. Действие градостроительного регламента

1. 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.

2. 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 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) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

4. До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешённое использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

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

границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами. Использование земель или земельных участков из состава земель лесного фонда, земель или земельных участков, расположенных в границах особо охраняемых природных территорий, определяется соответственно лесохозяйственным регламентом, положением об особо охраняемой природной территории в соответствии с лесным законодательством, законодательством об особо охраняемых природных территориях.

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

7. Строительство объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

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

9. В случае, если использование указанных в пункте 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.

### **Статья 31. Содержание градостроительных регламентов**

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

виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

расчётные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчётные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

## **Статья 32. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Разрешённое использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешённого использования;
- 2) условно разрешённые виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешённого использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешённого использования и условно разрешённым видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Установление основных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

4. Для одного земельного участка и объекта капитального строительства допускается установление нескольких видов использования.

5. При образовании земельного участка в границах территорий, отнесенных Правилами к территориям общего пользования, для размещения и эксплуатации объектов, непосредственно связанных с развитием транспортной инфраструктуры и обустройства территорий общего пользования, в соответствии с Классификатором допускается установление следующих видов разрешённого использования путем подготовки документации по планировке территории:

- 1) размещение автомобильных дорог за пределами населенных пунктов и технически связанных с ними сооружений, придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешённого использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств; размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;



2) размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры);

3) размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий;

4) размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры; размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с кодами 2.7.1, 4.9, 7.2.3, а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств;

5) размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов;

6) размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега)».

7. Вспомогательные виды разрешенного использования, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. Выбор вспомогательного использования без выбора основного вида разрешенного использования не предусматривается.

### **Статья 33. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

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

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

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

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

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

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

4. В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешённого использования, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешённого строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешённого использования недвижимости.

### **Статья 34. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь**

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, как правило, устанавливаются для жилых территориальных зон и содержатся непосредственно в градостроительном регламенте применительно к каждой территориальной зоне.

**Статья 35.** Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений

1. Требования к минимальным отступам от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений, как правило, устанавливаются для жилых и общественно-деловых территориальных зон и содержатся непосредственно в градостроительном регламенте применительно к каждой территориальной зоне.

2. При размещении зданий, строений, сооружений, помимо минимальных отступов от границ земельных участков, установленных в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны, необходимо учитывать требования технических регламентов.

3. Здания следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки.

### **Статья 36. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений**

1. Требования к предельному количеству этажей и (или) предельной высоте зданий, строений, сооружений, как правило, устанавливаются для жилых территориальных зон, а также для территориальных зон, в которые входит историческая, центральная часть города, и содержатся непосредственно в градостроительном регламенте применительно к каждой территориальной зоне.

2. Требования к предельной высоте зданий, строений, сооружений, установленные Правилами землепользования и застройки, не распространяются на антенны, вентиляционные и дымовые трубы, шпили, аттики и баллюстрады, выходы на кровлю, а также остекленные световые фонари.

3. Максимальная высота зданий, строений, сооружений в составе градостроительных регламентов установлена в метрах по вертикали относительно дневной поверхности земли. При этом дневная поверхность земли определяется как высотная отметка поверхности грунта, зафиксированная в балтийской системе координат до начала инженерных работ, при разработке документации по планировке территории с отображением отметок на схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории.

### **Статья 37. Максимальный процент застройки в границах земельного участка**

Максимальный процент застройки в границах земельного участка определяется как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Максимальный процент застройки в границах земельного участка устанавливается, как правило, для жилых территориальных зон и содержится непосредственно в градостроительном регламенте применительно к каждой территориальной зоне.

### **Статья 38. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны культурного наследия**

1. Ограничения по условиям охраны объектов культурного наследия действуют в пределах отображённых на карте зон и относятся к параметрам планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, их архитектурному решению, иным характеристикам объектов капитального строительства в случаях, предусмотренных действующим законодательством.

2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, которые не являются памятниками истории и культуры, и расположены в пределах зон с особыми условиями, выделенным по условиям охраны объектов культурного наследия, определяется:

1) градостроительными регламентами к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии с действующим законодательством нормативными правовыми актами и проектами охранных зон, перечисленными в статье 39 настоящих правил.

**Статья 39. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам**

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

а) градостроительными регламентами определенными к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте границ территориальных зон настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к таким зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования – в соответствии с действующими санитарными нормами;

2) разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе действующих санитарных норм.

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

2) Федеральный закон от 04.05.1999 N 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

3) Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

4) СанПиН 2.1.2882-11 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;

5) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

6) СанПиН 2.1.5.980-00.2.1.5. «Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;

7) СанПиН 2.1.6.1032-01 «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест»;

8) СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

9) СП 2.2.1.1312-03 «Гигиена труда. Проектирование, строительство реконструкция и эксплуатация предприятий. Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий. Санитарно-эпидемиологические правила»;

10) СП 42-13330-2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

5. Зоны охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения водных объектов, служащих источником снабжения водой населённых пунктов.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования, определяемые в соответствии с нормативными актами Российской Федерации;



2) разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов на основании порядка, определённого соответствующими нормативными актами Российской Федерации.

6. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в зонах охраны источников питьевого водоснабжения, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Водный кодекс Российской Федерации;

2) Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

3) Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

4) СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

5) СанПиН 2.1.5.980-00.2.1.5. «Водоотведение населенных мест, санитарная охрана водных объектов. Гигиенические требования к охране поверхностных вод. Санитарные правила и нормы»;

7. Зоны затопления, подтопления устраиваются в целях предотвращения негативного воздействия вод (затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, заболачивания).

8. Ограничения использования земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства и осуществления экономической и иной деятельности в границах приаэродромной территории указываются в решении уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти об установлении границ приаэродромной территории в целях обеспечения безопасности полетов воздушных судов, перспективного развития аэропорта и исключения негативного воздействия оборудования аэродрома и полетов воздушных судов на здоровье человека и окружающую среду. Такое решение принимается на основании положений Воздушного кодекса Российской Федерации.

9. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в прочих зонах с особыми условиями использования территорий, выделенных по условиям охраны окружающей среды, защиты от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера и иным вопросам, установлены следующими нормативными правовыми актами:

1) Земельный кодекс Российской Федерации;

2) Водный кодекс Российской Федерации;

3) Воздушный кодекс Российской Федерации;

4) Федеральный закон от 30.03.1999 N 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

5) Федеральный закон от 04.05.1999 N 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

6) Федеральный закон от 10.01.2002 N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

7) Постановление Правительства РФ от 27.08.1999 N 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением»;

8) Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 №160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон»;

9) Постановление Правительства РФ от 18.04.2014 N 360 «Об определении границ зон затопления, подтопления»;

10) Постановление Правительства РФ от 05.05.2014 N 405 «Об установлении запретных и иных зон с особыми условиями использования земель для обеспечения функционирования военных объектов Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, выполняющих задачи в области обороны страны»;

11) СП 42-13330-2016 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*».

10. Указанные нормативные правовые акты применяются в редакции, актуальной на дату применения.

**Статья 40.** Расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

1. Деятельность по комплексному и устойчивому развитию территории - осуществляемая в целях обеспечения наиболее эффективного использования территории деятельность по подготовке и утверждению документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения и необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур, а также по архитектурно-строительному проектированию, строительству, реконструкции указанных в настоящем пункте объектов.

2. В границах Шолоховского городского поселения не планируется осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3. На карте границ территориальных зон городского поселения не устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

4. В градостроительном регламенте не указываются расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения.