|  |  |
| --- | --- |
|  | **ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ****А Р Х С И Т И** |
|  |

Свидетельство № 367-2016-3250071360-П-2

Заказчик: Администрация муниципального образования

«Дорогобужский район» Смоленской области

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДОРОГОБУЖСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ДОРОГОБУЖСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

(в редакции решения Совета депутатов Дорогобужского городского поселения

Дорогобужского района Смоленской области от 31.10.2016 № 32)

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  |  |
| Главный архитектор проекта |  | А.С. Музальков |

**Брянск 2016**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ДОРОГОБУЖСКОЕ ГОРОДСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ДОРОГОБУЖСКОГО РАЙОНА СМОЛЕНСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ВВЕДЕНИЕ**

Правила землепользования и застройки муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области (в редакции от 31.10.2016 № 32) выполнены в рамках выполнения муниципального контракта № 19-к/2016 от 13.07.2016.

**Состав материалов**

**ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**

1. Пояснительная записка

**ЧАСТЬ I. Порядок применения правил землепользования и застройки**

Раздел 1. Общие положения

Раздел 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления и их полномочия в области градостроительных отношений

Раздел 3. Положение о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории

Раздел 4. Положение об изменении видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Раздел 5. Формирование земельных участков как объектов недвижимости при их предоставлении для строительства

Раздел 6. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Раздел 7. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, производимых их владельцами

Раздел 8. Порядок внесения дополнений и изменений в правила застройки

Раздел 9. Требования к проектированию и строительству отдельных элементов застройки города

Раздел 10. Переходные и заключительные положения

**Часть II. Схема градостроительного зонирования**

Раздел 11. Схема (карта) градостроительного зонирования

**Часть III. Градостроительные регламенты**

Раздел 12. Градостроительные регламенты о видах использования территории

Раздел 13. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования

**ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**

1. Схема границ функциональных зон. Схема административных границ, М 1:5000

**Содержание:**

[Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки 7](#_Toc457400670)

[РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ 7](#_Toc457400671)

[Статья 1.1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки 7](#_Toc457400672)

[Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки 14](#_Toc457400673)

[Статья 1.3. Состав и структура Правил 15](#_Toc457400674)

[Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение 16](#_Toc457400675)

[Статья 1.5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 18](#_Toc457400676)

[РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ 19](#_Toc457400677)

[Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений 19](#_Toc457400678)

[Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке 20](#_Toc457400679)

[Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки 20](#_Toc457400680)

[Статья 2.4. Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию 23](#_Toc457400681)

[Статья 2.5. Градостроительный (архитектурный) совет 23](#_Toc457400682)

[РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ 24](#_Toc457400683)

[Статья 3.1. Общие положения о планировке территории 24](#_Toc457400684)

[Статья 3.2. Особенности подготовки документации по планировке территории 25](#_Toc457400685)

[РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА 26](#_Toc457400686)

[Статья 4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 26](#_Toc457400687)

[Статья 4.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости 28](#_Toc457400688)

[Статья 4.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 29](#_Toc457400689)

[Статья 4.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 29](#_Toc457400690)

[Статья 4.5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 31](#_Toc457400691)

[Статья 4.6. Установление публичных сервитутов 31](#_Toc457400692)

[РАЗДЕЛ 5. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА 32](#_Toc457400693)

[Статья 5.1. Работы по формированию земельных участков 32](#_Toc457400694)

[Статья 5.2. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам 32](#_Toc457400695)

[Статья 5.3. Условия предоставления (изъятия) земельных участков 34](#_Toc457400696)

[Статья 5.5. Межевание территории 34](#_Toc457400697)

[Статья 5.6. Установление публичных сервитутов 35](#_Toc457400698)

[РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. 37](#_Toc457400699)

[Статья 6.1. Общие положения о публичных слушаниях 37](#_Toc457400700)

[Статья 6.2. Организация подготовки публичных слушаний 38](#_Toc457400701)

[Статья 6.3. Процедура проведения публичных слушаний 39](#_Toc457400702)

[Статья 6.4. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил 39](#_Toc457400703)

[РАЗДЕЛ 7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ 41](#_Toc457400704)

[Статья 7.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля 41](#_Toc457400705)

[Статья 7.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости 42](#_Toc457400706)

[РАЗДЕЛ 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ 42](#_Toc457400707)

[Статья 8.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки 42](#_Toc457400708)

[Статья 8.2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки 42](#_Toc457400709)

[РАЗДЕЛ 9. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТОРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА 43](#_Toc457400710)

[Статья 9.1. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства 43](#_Toc457400711)

[Статья 9.2. Требования к внешнему облику города и улучшению его эстетического уровня 45](#_Toc457400712)

[Статья 9.3. Требования по охране окружающей среды 45](#_Toc457400713)

[Статья 9.4. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры 46](#_Toc457400714)

[Статья 9.5. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия (памятников истории и культуры) 49](#_Toc457400715)

[Статья 9.6. Осуществление инженерных изысканий 49](#_Toc457400716)

[Статья 9.7. Требования, предъявляемые к временным объектам 50](#_Toc457400717)

[Статья 9.8. Оформление и оборудование фасадов зданий 52](#_Toc457400718)

[РАЗДЕЛ 10. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ 53](#_Toc457400719)

[Статья 10.1. О введении в действие настоящих Правил застройки 53](#_Toc457400720)

[Часть II. Схема градостроительного зонирования 55](#_Toc457400721)

[РАЗДЕЛ 11. СХЕМА (КАРТА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ 55](#_Toc457400722)

[Часть III. Градостроительные регламенты 56](#_Toc457400723)

[РАЗДЕЛ 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 56](#_Toc457400724)

[Статья 12.1. Общие положения 56](#_Toc457400725)

[Статья 12.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон 56](#_Toc457400726)

[Статья 12.3. Перечень территориальных зон 59](#_Toc457400727)

[Статья 12.4. Жилые зоны 60](#_Toc457400728)

[Статья 12.5. Общественно-деловые зоны 67](#_Toc457400729)

[Статья 12.6. Производственные зоны 69](#_Toc457400730)

[Статья 12.7. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры 74](#_Toc457400731)

[Статья 12.8. Рекреационные зоны 76](#_Toc457400732)

[Статья 12.9. Зона сельскохозяйственного использования 79](#_Toc457400733)

[Статья 12.10. Зоны специального назначения 81](#_Toc457400734)

[Статья 12.11. Зоны особо охраняемых территорий 83](#_Toc457400735)

[РАЗДЕЛ 13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 84](#_Toc457400736)

[Статья 13.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос 84](#_Toc457400737)

[Статья 13.2. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности 85](#_Toc457400738)

[Статья 13.3. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения 85](#_Toc457400739)

[Статья 13.4. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия. 86](#_Toc457400740)

Правила землепользования и застройки муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области (далее по тексту – Правила) применяются на территории муниципального образования Дорогобужское городское поселение (далее по тексту – Муниципальное образование) и являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами (субъекта Российской Федерации), Уставом Дорогобужского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области (далее по тексту - Устав муниципального образования), Генеральным планом муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области (далее по тексту – Генеральный план муниципального образования), а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития города, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

# Часть I. Порядок применения Правил землепользования и застройки

## РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

####

#### Статья 1.1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

В Правилах используются следующие основные понятия:

**акт приемки объекта** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, и иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;[[1]](#footnote-1)

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;[[2]](#footnote-2)

**береговая полоса –** полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования;

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды использования, осуществлять которые на земельных участках и расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**водоохранная зона -**  территория, примыкающая к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;[[3]](#footnote-3)

**временные строения и сооружения** – объекты, состоящие из сборно-разборных конструкций, которые возможно переставить и переместить на земельном участке с помощью техники; сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.);

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;[[4]](#footnote-4)

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений;[[5]](#footnote-5)

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;[[6]](#footnote-6)

**градостроительная документация по планировке территории**  – документация, разработанная «в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов), установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов»[[7]](#footnote-7) (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);

**градостроительный план земельного участка –** документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;[[8]](#footnote-8)

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;[[9]](#footnote-9)

**документы территориального планирования** – документы, в которых отражается назначение «территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципального образования»;[[10]](#footnote-10)

**земельный участок** - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;[[11]](#footnote-11)

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя…строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;[[12]](#footnote-12)

**заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;[[13]](#footnote-13)

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;[[14]](#footnote-14)

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного пользования;[[15]](#footnote-15)

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;[[16]](#footnote-16)

**зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;[[17]](#footnote-17)

**зоны охраны объектов культурного наследия** – территории с особыми условиями использования, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта;[[18]](#footnote-18)

**изменение недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;[[19]](#footnote-19)

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;[[20]](#footnote-20)

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;[[21]](#footnote-21)

**кадастровый и технический учет (инвентаризация)** (далее также - учет) объекта недвижимости - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера;[[22]](#footnote-22)

**комиссия по землепользованию и застройке –** коллегиальный консультативный орган при Главе муниципального района, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний;

**коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;[[23]](#footnote-23)

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);[[24]](#footnote-24)

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;[[25]](#footnote-25)

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;[[26]](#footnote-26)

**многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;[[27]](#footnote-27)

**межевание объектов землеустройства** - работы по установлению на местности границ муниципального образования, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения. Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;[[28]](#footnote-28)

**недвижимое имущество (недвижимость)**, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;[[29]](#footnote-29)

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;[[30]](#footnote-30)

**ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);[[31]](#footnote-31)

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;[[32]](#footnote-32)

**организационный комитет -** коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;[[33]](#footnote-33)

**правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления… и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;[[34]](#footnote-34)

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;[[35]](#footnote-35)

**проектная документация -** документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта;[[36]](#footnote-36)

**процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями; [[37]](#footnote-37)

**публичный сервитут** - обеспечения прохода и проезда через соседний земельный участок, строительства, реконструкции и (или) эксплуатации линейных объектов, не препятствующих использованию земельного участка в соответствии с разрешенным использованием, а также других нужд собственника недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута;[[38]](#footnote-38)

**прибрежная защитная полоса** – территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;[[39]](#footnote-39)

**публичные слушания –** форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;[[40]](#footnote-40)

 **разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;[[41]](#footnote-41)

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** - документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;[[42]](#footnote-42)

**разрешенное использование** **земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;[[43]](#footnote-43)

**реконструкция объектов капитального строительства** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;[[44]](#footnote-44)

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);[[45]](#footnote-45)

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;[[46]](#footnote-46)

**сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;[[47]](#footnote-47)

**территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;[[48]](#footnote-48)

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);[[49]](#footnote-49)

**технические регламенты -** документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;[[50]](#footnote-50)

**устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;[[51]](#footnote-51)

**участник публичных слушаний –** заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования.[[52]](#footnote-52)

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;[[53]](#footnote-53)

#### Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки

1.2. 1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Муниципального образования вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовке документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

 Правила подготовлены с учетом положений Генерального плана Муниципального образования, который является основным документом, определяющим долгосрочную стратегию его градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности.

 Правила устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории Муниципального образования, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории Муниципального образования, регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

 1.2.2. Правила разрабатываются в целях:

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

2) создания условий для планировки территории муниципального образования;

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

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;[[54]](#footnote-54)

 1.2.3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

 1) проведению градостроительного зонирования территории Муниципального образования и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

 2) разделению городской территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации городской территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

 3) предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

 4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

 5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

 6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

 7) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;

 8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.[[55]](#footnote-55)

 9) обеспечения баланса интересов землепользователей, с одной стороны, и Муниципального образования, с другой, создавая тем самым систему гарантий через определенный диапазон разрешенной деятельности в пределах каждой учетной единицы территории.

 1.2. 4. Правила действуют на территории Муниципального образования.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов городского самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории города, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

 1.2.5. 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) иными нормативными правовыми актами Муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

1.2.7. Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных раздела 8 настоящих Правил.

#### Статья 1.3. Состав и структура Правил

1.3.1. Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения в них изменений;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

1.3.2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя обязательные положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила;

Кроме того, в Правила включены дополнительные разделы:

* Требования к проектированию и строительству отдельных элементов застройки города.

1.3.3. На карте градостроительного зонирования функциональные зоны, определенные генеральным планом, уточняются в своих границах и дифференцируются на территориальные подзоны в соответствии с типом застройки, экологическими требованиями и ограничениями, другими градостроительными параметрами.

 На карте в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

 Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границе Муниципального образования;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

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

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.[[56]](#footnote-56)

####

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

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая Генеральный план Муниципального образования с учетом внесенных в него изменений на момент разработки настоящих Правил, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

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

1.4.2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) строительства в границах территориальной зоны;

2) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

1.4.3. 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 независимо от форм собственности.

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

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

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

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

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

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

1.4.7. Реконструкция указанных в подпункте 1.4.6 настоящего пункта объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

1.4.8. В случае, если использование указанных в подпункте 1.4.6. настоящего пункта 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.[[57]](#footnote-57)

#### Статья 1.5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1.5.1. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Муниципального образования, в сети «Интернет».[[58]](#footnote-58)

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

Администрация муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области обеспечивает возможность ознакомиться с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;

- помещения Правил в сети «Интернет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в Муниципального образования.

- предоставления органом, уполномоченном в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном раздела 6 настоящих Правил.

## РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

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

2.1.1. Структуру органов местного самоуправления Муниципального образования, согласно Уставу Дорогобужского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области, составляют:

представительный орган – Совет депутатов муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области (далее по тексту – Совет депутатов);

Глава муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области.

В связи с передачей полномочий Администрацией муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области Администрации муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области (решение Совета депутатов Дорогобужского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области от 29.03.2012 № 14 «О передаче полномочий Администрации муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области Администрации муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области») полномочия в области градостроительной деятельности осуществляет Администрация муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области (далее по тексту – Администрация муниципального района).

2.1.2. Регулировать и контролировать землепользование и застройку уполномочен комитет по ЖКХ, архитектуре и градостроительству Администрации муниципального района.

2.1.3. К полномочиям Администрации муниципального района в области градостроительной деятельности относятся:

1) подготовка и утверждение документации территориального планирования Муниципального образования;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Муниципального образования;

3) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования документации по планировке территории;

4) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории Муниципального образования;

5) принятие решений о развитии застроенных территорий;[[59]](#footnote-59)

Также к вопросам местного значения МО Дорогобужского городского поселения относится резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границах города для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель городского поселения.[[60]](#footnote-60)

####

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

2.2.1.Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правил, а также по подготовке проектов по внесению в них изменений, Главой муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области (далее по тексту – Глава муниципального района) утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта и реализации правил землепользования и застройки (далее - Комиссия). [[61]](#footnote-61)

Администрация муниципального района осуществляет проверку проекта Правил, а также по подготовке проектов по внесению в них изменений, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования. [[62]](#footnote-62)

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при Главе муниципального района и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил. Данная комиссия может быть создана на базе Комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденной постановлением Главы муниципального района.

Комиссия:

- организует процесс последовательного формирования и совершенствования системы регулирования землепользования и застройки на территории Муниципального образования, в том числе обеспечение подготовки проектов по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки муниципального образования;

- рассматривает предложения заинтересованных лиц по подготовке проектов по внесению изменений в Генеральный план и Правила землепользования и застройки Муниципального образования;

- обеспечивает подготовку и предоставление Главе муниципального района заключения о результатах публичных слушаний, рекомендаций о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от правил землепользования и застройки, рекомендаций по досудебному урегулированию споров по вопросам землепользования и застройки по процедурам в порядке раздела 8 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил;

2.2.2. Председателем Комиссии назначается Глава муниципального района.

Состав Комиссии, изменения, вносимые в ее персональный состав, утверждаются постановлением Администрации муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области.

К работе в составе Комиссии могут быть приглашены по согласованию представители государственных органов и служб, представители предприятий и организаций, расположенных на территории Муниципального образования.

 Состав Комиссии, утвержденный постановлением Администрации муниципального района, может быть дополнен должностными лицами, специалистами, участие которых будет обоснованным и целесообразным.

2.2.3. Комиссия имеет следующие права:

- запрашивать предоставление официальных заключений, иных материалов, относящихся к рассматриваемым Комиссией вопросам;

- привлекать в необходимых случаях независимых экспертов и специалистов для анализа материалов и выработки рекомендаций и решений по рассматриваемым Комиссией вопросам;

- вносить предложения по изменению персонального состава Комиссии;

- вносить предложения о внесении изменений и дополнений в проект Генерального плана и Правила землепользования и застройки Муниципального образования;

- решать вопросы о соответствии тех или иных видов существующего или планируемого использования территории видам использования, определенных правилами землепользования и застройки в качестве разрешенных для различных территориальных зон;

- направлять извещения о проведении публичных слушаний по проекту Генерального плана и Правила землепользования и застройки Муниципального образования в случае, предусмотренном частью 14 статьи 31 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

- направлять сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

2.2.4. Комиссия обязана:

- проводить публичные слушания по вопросам землепользования и застройки, в том числе по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, конструкции объектов капитального строительства;

- вести протоколы своих заседаний и публичных слушаний, предоставлять по запросам заинтересованных лиц копии протоколов;

- осуществлять подготовку рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направлять их Главе муниципального района;

- осуществлять подготовку рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направлять их Главе муниципального района.

2.2.5. Порядок деятельности Комиссии.

Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, том числе, проводимых в порядке публичных слушаний.

Периодичность заседаний, время и место их проведения определяется председателем Комиссии.

Заседания Комиссии ведет ее председатель.

Подготовку заседания Комиссии обеспечивает секретарь Комиссии.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третий от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов, голос председателя Комиссии является решающим.

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

Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определенном Уставом муниципального образования и разделом 8 настоящих Правил, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормами и правилами, не противоречащими в части действующего законодательства.

По результатам публичных слушаний Комиссия обеспечивает подготовку заключения о результатах публичных слушаний. Заключение подписывается председателем Комиссии.

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

 На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения, либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия решения и направляет их Главе муниципального района.

После завершения публичных слушаний по проектам генерального плана и правил землепользования и застройки Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проекты генерального плана и правил землепользования и застройки и предоставляет указанные проекты Главе муниципального района . Обязательными приложениями к проектам генерального плана и правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц. [[63]](#footnote-63)

#### Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки

2.3.1. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

2.3.2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Администрации муниципального района входит:

1) подготовка Комиссией для представления Главе муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области, Совета депутатов Дорогобужского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области, регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

2) участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции;

3) согласование документации по планировке территории на соответствие законодательству, настоящим Правилам;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 5.7. настоящих Правил;

5) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

6) предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

7) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

8) ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

9) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории.

10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

#### Статья 2.4. Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию

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

2.4.2. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории Муниципального образования обеспечивается органами исполнительной власти:

при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков.

#### Статья 2.5. Градостроительный (архитектурный) совет

1. Градостроительный совет является консультативным общественным органом при Главе муниципального района, занимающимся в целом вопросами градостроительного планирования и застройки.

Градостроительный совет:

а) рассматривает проекты застройки кварталов, улиц, важных социальных и общественных объектов на территории города;

б) дает рекомендации по архитектурному и художественному облику объектов капитального строительства;

в) изучает вопросы, переданные на его рассмотрение Главой муниципального района;

г) периодически проводит консультации с общественностью для выявления точки зрения на вопросы, связанные с градостроительным планированием.

2. Состав Градостроительного совета утверждается Главой муниципального района.

## РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

#### Статья 3.1. Общие положения о планировке территории

3.1.1. Документом территориального планирования Муниципального района является:

* Генеральный план муниципального образования.

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

3.1.2. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими правилами.

3.1.3. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

* проектов планировки без проектов межевания в их составе;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;
* проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
* градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3.1.4. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1) данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с представленными им градостроительными планами земельных участков.

3.1.5. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

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

3.2.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией муниципального района по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте Администрации муниципального района.

3.2.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки.

Орган местного самоуправления городского поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации Главе муниципального района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3.2.3. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в соответствии с п. 5.1 ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они 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 некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

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

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

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

3.2.6. Администрация муниципального района направляет Главе муниципального района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний для согласования.

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

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

3.2.9. В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в Администрацию муниципального района о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 3.2.1 – 3.2.8 настоящей статьи, не требуется. Орган местного самоуправления в течение двадцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Предоставление градостроительного плана земельного участка осуществляется без взимания платы.

##

## РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

#### Статья 4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.[[64]](#footnote-64)

Виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитуты.

4.1.1.Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;

- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

Списки разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

4.1.2.Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.[[65]](#footnote-65)

- Основные виды разрешенного использования недвижимости – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

- Условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном правилами землепользования и застройки.

- Вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается.

4.1.3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.[[66]](#footnote-66)

Для условно разрешенных видов использования необходимо получение специальных согласований в порядке публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований посредством публичных слушаний.

Для каждой зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

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

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости в масштабах одного или нескольких кварталов застройки, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний.

#### Статья 4.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости

4.2.1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.[[67]](#footnote-67)

 Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается Главой муниципального района с учетом публичных слушаний, за исключением случаев изменения одного вида разрешенного использования земельных участков на другой вид разрешенного использования земельных участков, предусматривающий жилищное строительство, а также случаев предусмотренных  [п.5](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51015/ad890e68b83c920baeae9bb9fdc9b94feb1af0ad/#dst100219)  ст.4 и [ст. 4.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_51015/55500f8340549b083bbf3db944f68995ad98f3d0/#dst4) Федерального закона от 29.12.2004 N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.[[68]](#footnote-68)

4.2.2. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

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

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

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

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

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

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

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

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

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

4.2.3 . Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

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

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

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

#### Статья 4.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

- иные показатели.

4.3.2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в подпункте 4.3.1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

4.3.3. 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.[[69]](#footnote-69)

#### Статья 4.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

4.4.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования или нормативными правовыми актами представительного органа городского поселения с учетом положений настоящей статьи.

4.4.3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4.4.4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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.

 4.4.5. 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 принятия такого решения и направляет их Главе муниципального района.

4.4.6. Глава муниципального района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

4.4.7. 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.

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

4.4.9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. [[70]](#footnote-70)

#### Статья 4.5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

4.5.3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном Уставом муниципального образования и иными нормативными правовыми актами представительного органа самоуправления Муниципального образования.

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

4.5.4. Глава муниципального района принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия решения.

4.5.5. 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.[[71]](#footnote-71)

#### Статья 4.6. Установление публичных сервитутов

4.6.1.Органы местного самоуправления муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичный сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд:

- проезда, прохода через земельный участок;

- прокладки, эксплуатации и ремонта коммунальных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

- размещение межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

- проведения топографо-геодезических работ на время их проведения;

- открытого доступа к прибрежной полосе;

- проведения дренажных работ;

- забора воды и водопоя;

-прогона скота через земельный участок;

- сенокоса;[[72]](#footnote-72)

4.6.2. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество»

Сервитут может быть прекращен в виду отпадения оснований, по которому был установлен, путем принятия постановления об отмене сервитута.

## РАЗДЕЛ 5. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

#### Статья 5.1. Работы по формированию земельных участков

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

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

- границы;

- разрешенные виды использования;

- параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;

- сведения о сервитутах (ограничениях).

Процедуры по формированию и предоставлению земельных участков из земель муниципальной собственности осуществляются в соответствии с действующим земельным законодательством и иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления, нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации.

####

#### Статья 5.2. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам

5.2.1.Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

3) порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами.

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

5.2.3. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения – в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

5.2.4. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Муниципального образования;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

 Результатом первой стадии действий являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения. Результатом второй стадии действий являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.[[73]](#footnote-73)

#### Статья 5.3. Условия предоставления (изъятия) земельных участков

5.3.1. Сформированные в соответствии с требованиями статьи 5.1-5.2. Правил земельные участки в границах Муниципального образования представляются физическим и юридическим лицам:

на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе Администрации муниципального района.

5.3.2. Общий порядок предоставления земельных участков или права их аренды на торгах (конкурсах, аукционах), на беcконкурсной основе установлен статьями 39.1.-39.22 Земельного кодекса РФ и принятых на его основе нормативных правовых актов Правительства РФ, Смоленской области, органов местного самоуправления.

Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

**Статья 5.4. Нормы предоставления земельных участков**

 Предельные размеры (минимальные и максимальные) земельных участков, вновь предоставляемых под индивидуальное жилищное строительство в границах Муниципального образования, устанавливаются до 0,15 га. Для иных видов разрешенного использования земельных участков установление предельных параметров размеров этих земельных участков не требуется.

Участок территории сверх установленной предельной нормы может быть расширен с учетом фактического использования, по соглашению, путем перераспределения границ, при условии согласования границ со смежными землепользователями, в рамках действующего земельного законодательства.

#### Статья 5.5. Межевание территории

5.5.1. [Подготовка](file:///F%3A%5Ccgi%5Conline.cgi%3Freq%3Ddoc%26base%3DLAW%26n%3D41063%26rnd%3D228224.302575692%26dst%3D100353%26fld%3D134) проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры Муниципального образования.

5.5.2. Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков на территории Муниципального образования.

5.5.3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

5.5.4. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами и настоящими правилами.

5.5.6. В проекте межевания территорий, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено [статьями 59](file:///F%3A%5Ccgi%5Conline.cgi%3Freq%3Ddoc%26base%3DLAW%26n%3D196349%26rnd%3D228224.3131120174%26dst%3D100362%26fld%3D134) и [60](file:///F%3A%5Ccgi%5Conline.cgi%3Freq%3Ddoc%26base%3DLAW%26n%3D196349%26rnd%3D228224.1932930170%26dst%3D100365%26fld%3D134) Федерального закона от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации".

5.5.7. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в соответствии с таким проектом межевания должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

5.5.8. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, в соответствии с ч. 5 ст. 43 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

5.5.9 Проект межевания территории, предназначенный для размещения линейных объектов транспортной инфраструктуры федерального значения, регионального значения или местного значения, включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются границы существующих и (или) подлежащих образованию земельных участков, в том числе предполагаемых к изъятию для государственных или муниципальных нужд, для размещения таких объектов.

5.5.10. Проект межевания территории должен соответствовать части 5.2 ст. 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5.5.11. В составе проектов межевания территорий может осуществляться подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и градостроительных планов застроенных земельных участков.

#### Статья 5.6. Установление публичных сервитутов

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

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

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

**Статья 5.7. Градостроительный план земельного участка**

5.7.1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным Кодексом РФ в соответствии с формой градостроительного плана, утвержденной Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 6 июня 2016 г. N 400/пр.

Градостроительный план земельного участка создается на основе материалов картографических работ, выполненных в соответствии с требованиями федерального законодательства.

 В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельного участка;

2) границы зон действия публичных сервитутов;

3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

6) информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

7) информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5.7.2. Чертеж границ земельного участка включает в себя:

- схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план);

- границы земельного участка с координатами характерных точек;

- красные линии;

- обозначение и экспликация существующих (на дату формирования градостроительного плана) объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства и их кадастровые (иные) номера по порядку;

- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство;

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд (при наличии);

- места допустимого размещения объекта капитального строительства;

- границы зон с особыми условиями использования территории (зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные, водоохранные зоны и иные зоны), а также графическая информация об иных ограничениях в использовании земельного участка (при наличии);

- границы зон действия публичных сервитутов (при наличии);

- точки подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, за исключением сетей электроснабжения (при наличии возможности их отображения на ситуационном плане);

- условные обозначения отображаемой информации.

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

- информация о градостроительном регламенте либо требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства;

- информация о видах разрешенного использовании земельного участка;

- требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке;

- назначение объекта капитального строительства;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельного участка и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, включая площадь;

- предельное количество этажей или предельная высота зданий,

строений, сооружений;

- максимальный процент застройки в границах земельного участка в %;

- иные показатели (максимальная плотность, максимальный коэффициент застройки);

- требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке;

- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия;

- информация о разделении земельного участка;

- информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- информация о наличии границ зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд (при наличии);

- иная информация (при наличии).

## РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

#### Статья 6.1. Общие положения о публичных слушаниях

6.1.1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Муниципального образования, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местной нормативной базы.

6.1.2. Публичные слушания проводятся в целях решения вопросов градостроительной деятельности на территории муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области для обеспечения прав человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

6.1.3. Публичные слушания проводятся в обязательном порядке:

- по проекту Генерального плана муниципального образования, в том числе по внесению в него изменений;

- по проекту правил землепользования и застройки Муниципального образования, в том числе по внесению в него изменений;

- по проектам планировки территории и проектам межевания территории, в том числе по внесению в них изменений;

- по предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования;

- по предоставлению разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- по включению земельных участков в границы населенных пунктов либо об исключении земельного участка из границ населенного пункта и об установлении или об изменении вида разрешенного использования земельного участка.

6.1.4. Инициаторами публичных слушаний могут быть:

* население Муниципального образования;
* Совета депутатов Дорогобужского городского поселения (далее по тексту – Совет депутатов);
* Глава муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области.

 Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или Совета депутатов, назначаются Советом депутатов, а по инициативе Главы муниципального образования - Главой муниципального образования.

6.1.5. Решение о назначении публичных слушаний. Решение о проведении публичных слушаний принимается не ранее чем за 20 и не позднее чем за 3 дня до дня проведения публичных слушаний.

6.1.6. В решении о назначении публичных слушаний указывается:

- наименование проекта, выносимого на публичные слушания;

- время и место проведения публичных слушаний.

#### Статья 6.2. Организация подготовки публичных слушаний

6.2.1. На основании решения Совета депутатов или постановления Администрации муниципального района, Глава муниципального района формирует организационный комитет по подготовке и проведению публичных слушаний.

Глава муниципального района не позднее 5 дней со дня принятия решения о назначении публичных слушаний организует проведение первого заседания оргкомитета и в дальнейшем осуществляет организационное и материально-техническое обеспечение деятельности организационного комитета.

6.2.2. Организационный комитет:

1) на первом заседании, которое организуется в трехдневный срок после принятия решения о проведении публичных слушаний, избирает председателя, заместителя председателя, секретаря, распределяет обязанности между членами организационного комитета, составляет план работы, который предусматривает перечень мероприятий, которые необходимо осуществить при подготовке публичных слушаний и предоставляет его Главе муниципального района;

2) не позднее 10 дней до назначенной даты проведения публичных слушаний обеспечивает обнародование проекта, рассмотрение которого выносится на публичные слушания;

3) определяет субъектов правотворческой инициативы – разработчиков (авторов) проектов, которые будут выступать с сообщением на публичных слушаниях по существу выносимых на обсуждение проектов;

4) составляет список должностных лиц, специалистов, представителей организаций, заинтересованных жителей муниципального образования, направляет им официальные сообщения с просьбой дать свои предложения (поправки) по проектам, выносимым на обсуждение;

- организует подготовку проекта решения публичных слушаний по проекту, выносимого на публичные слушания. В протокол проведения публичных слушаний включаются все поступившие в письменной форме предложения (поправки), в проект решения включаются результаты обсуждения проекта;

- не позднее 3 дней до даты проведения публичных слушаний оповещает население Муниципального района об инициаторах, дате, времени и месте проведения публичных слушаний, теме и вопросах, выносимых на обсуждение.

- обобщает заявки об участии в публичных слушаниях;

- регистрирует участников публичных слушаний.

#### Статья 6.3. Процедура проведения публичных слушаний

6.3.1. Организационный комитет перед началом публичных слушаний организует регистрацию участников слушаний, выдает им проект, выносимый на обсуждение.

6.3.2. Председатель организационного комитета является ведущим публичных слушаний, ведущий открывает публичные слушания, информирует о численности участников слушаний, оглашает решение Совета депутатов или Главы муниципального района о назначении публичных слушаний и проекте, выносимого на обсуждение. Голосованием утверждается регламент проведения публичных слушаний.

6.3.3. С сообщением на публичных слушаниях выступает субъект правотворческой инициативы – разработчик вынесенного на обсуждение проекта.

6.3.4. Предложения (поправки) по проекту не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным и областным законам, Уставу муниципального образования;

6.3.5. На публичных слушаниях должны присутствовать специалисты (юристы, финансовые работники), которые в ходе обсуждения предложений (поправок) в проект должны дать заключение об их соответствии действующему законодательству, а также реальности финансового обеспечения их реализации;

6.3.6. Все предложения (поправки) в проект протоколируются, заносятся в проект решения публичных слушаний.

6.3.7. По окончанию обсуждения участники публичных слушаний голосованием принимают решение, в котором указывается отношение участников публичных слушаний в целом к проекту Правил землепользования и застройки (рекомендация одобрить либо отклонить), а также фиксируются предложения (поправки), которые рекомендуется принять либо отклонить.

6.3.8. Решение по результатам публичных слушаний считается принятым, если за него проголосовало большинство участников слушаний;

6.3.9. Решение, принятое на публичных слушаниях по проекту, направляется в Совет депутатов или Главе муниципального района, в компетенцию которых входит принятие проекта для обязательного рассмотрения предложений (поправок) участников публичных слушаний при окончательном принятии указанного проекта.

6.3.10. В течение пяти дней после принятия проекта, который выносился на публичные слушания, Совет депутатов, либо Глава муниципального района, направляют участникам слушаний, которые вносили предложения (поправки), мотивированное обоснование по всем предложениям (поправкам), которые не были включены в текст проекта.

6.3.11. В течение 7 дней после окончания публичных слушаний организационный комитет направляет материалы о результатах публичных слушаний Главе муниципального района для опубликования.

#### Статья 6.4. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

6.4.1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования городского округа.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в Администрацию МО «Дорогобужский район» Смоленской области.

Заявление должно содержать:

 - запрос о предоставлении специального согласования;

 - схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления Администрация муниципального района запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

* соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
* соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
* непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Комиссия подготавливает и направляет Главе муниципального района рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в предоставлении такового должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

6.4.2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

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

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

* необходимы для эффективного использования земельного участка;
* не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами городского поселения;
* допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороныи предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет Главе муниципального района рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой муниципального района не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.[[74]](#footnote-74)

## РАЗДЕЛ 7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ

#### Статья 7.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля

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

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- комиссия по землепользованию и застройке в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила застройки;

- комитет по ЖКХ, архитектуре и градостроительству Администрации МО «Дорогобужский район» Смоленской области, в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки; оформлению и переоформлению разрешений на строительство;

- иные органы осуществляют контроль и надзор в пределах своей компетенции в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

#### Статья 7.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости

7.2.1. Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводятся в виде:

- проверок проектной документации на соответствие исходно - разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта указанного соответствия;

- в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершению строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

## РАЗДЕЛ 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ

#### Статья 8.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Муниципального образования являются:

1. несоответствие правил Генеральному плану муниципального образования, схеме территориального планирования Муниципального района в результате внесения в них изменений;
2. поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

####  Статья 8.2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

8.2.1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки в Комиссию по землепользованию и застройки направляются:

- федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства соответственно: федерального, регионального и местного значения;

- органами местного самоуправления, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города;

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

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

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

* + 1. В случае отрицательного решения граждане и их объединения имеют право обращаться в суд.

## РАЗДЕЛ 9. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ ГОРОДА

#### Статья 9.1. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства

9.1.1. Благоустройство подразделяется на виды:

- инженерное благоустройство территории;

- общее благоустройство;

- специальное благоустройство;

- озеленение и ландшафтная архитектура.

9.1.2. Основной задачей инженерного благоустройства является создание благоприятных условий для жизни и деятельности городского населения и обеспечение необходимого технологического уровня окружающей среды.

Объектами инженерного благоустройства являются:

- отвод поверхностных и паводковых вод;

- понижение уровня грунтовых вод;

- защита от подтопления;

- обеспечение допустимых уклонов улиц и проездов;

- организация проезда автотранспорта и пешеходов;

- создание безбарьерной среды для маломобильных групп населения при строительстве и ремонте улиц, тротуаров, пешеходных дорог и т. п.;

- освещение улиц.

9.1.3. Основной задачей общего благоустройства является повышение уровня комфорта пребывания человека в городской среде, удобство пользования городскими коммуникациями, а также организация полноценных социальных контактов, отвечающих современным требованиям.

Объектами общего благоустройства являются:

- объемные сооружения (остановочные навесы, беседки, ротонды и т. п.);

- устройства для оформления озеленения (перголы, цветочницы, клумбы, приствольные решетки и т. п.);

- ограждения;

- плоскостные планировочные элементы (пешеходные дорожки, мощение, лестничные сходы и т. п.);

- водные устройства (фонтаны, бассейны, питьевые фонтанчики и т. п.);

- зрелищные сооружения (эстрады, танцплощадки, передвижные зверинцы и т. п.);

- детское игровое оборудование;

- садово-парковое оборудование;

- оборудование спортивных площадок;

- коммунально-бытовое оборудование (мусоросборники, телефонные будки, пляжное оборудование и т. п.);

- осветительные устройства (декоративные фонари, подсветка фасадов, газонные светильники и т. п.);

- визуальные коммуникации (рекламные установки, знаки-ориентиры, стенды и т. п.);

- некапитальные и нестационарные объекты торговли (коммерческие киоски и павильоны, палатки, лотки, площадки для сезонной летней торговли, минирынки).

9.1.4. Основной задачей специального благоустройства является обогащение эстетических, духовных качеств городской среды художественными и декоративными средствами.

Объектами специального благоустройства являются:

* произведения монументально-декоративного искусства, выполняемые из долговечных материалов;
* городская, областная и государственная символика;
* праздничное оформление.

9.1.5. Ландшафтная архитектура является важнейшей составной частью градостроительства, органично включающая городскую среду в ее природное окружение и вносящая элементы природы в архитектурно-пространственную организацию города.

Основными объектами озеленения и ландшафтной архитектуры являются: парки, скверы, сады, бульвары, набережные, лесопарки.

9.1.6. Основными требованиями к элементам благоустройства являются:

* функциональная определенность;
* изготовление из современных строительных материалов;
* соблюдение требований эргономики;
* долговечность и безопасность эксплуатации;
* гармоничное сочетание с окружением;
* учет национальных и архитектурных традиций города.

9.1.7. Работы по благоустройству территории проводятся:

* по инициативе собственника, пользователя объекта;
* по инициативе лица, не являющегося собственником, арендатором;
* по предписанию органов власти, контроля и надзора;
* по условиям исходно-разрешительной документации при проведении компенсационного благоустройства (озеленения).

9.1.8. Основанием для разработки проектной документации по указанным работам является:

* заявление собственника, пользователя объекта;
* поручение Главы муниципального района;
* поручение заместителя Главы муниципального района, курирующего вопросы строительства;
* предписания органов контроля и надзора.

9.1.9. Основанием для строительства объектов благоустройства является решение Администрации муниципального района.

#### Статья 9.2. Требования к внешнему облику территории Муниципального образования и улучшению его эстетического уровня

9.2.1. В целях формирования эстетически полноценной среды на территории Муниципального образования необходимо осуществлять мероприятия средствами художественного проектирования, декоративно-прикладного искусства и ландшафтного дизайна.

9.2.2. Формирование внешнего облика застроенных и предполагаемых к застройке территорий путем улучшения их эстетических качеств необходимо осуществлять путем разработки и реализации комплексных проектов архитектурно-художественного оформлении и благоустройства, в частности:

- комплексное проектирование открытых пространств территорий (пешеходных зон, зон отдыха, набережных, площадей, детских площадок, ярмарок, выставок и др.);

- комплексное цветовое решение улиц и магистралей;

- архитектурно-художественное освещение зданий и сооружений;

- надстройка и реконструкция фасадов зданий;

- реконструкция первых этажей зданий, включая создание входов, витрин, вывесок, реклам магазинов и других учреждений обслуживания;

- размещение средств наружной рекламы и информации;

- размещение временных сооружений, малых торговых точек и др.

9.2.3. Все работы, влияющие на формирование внешнего облика застроенных и предполагаемых к застройке территорий (монументально-художественное оформление зданий, сооружений, скульптур, архитектурно-художественное освещение, размещение мемориальных досок, создание цветников, фонтанов, летних кафе, павильонов на остановках транспорта, торговых киосков и павильонов, ремонт и покраска фасадов, установка средств наружной рекламы и информации, типы устанавливаемых на улицах города опор освещения, скамеек, урн и другие элементы городского дизайна) подлежат обязательному согласованию с комитетом по ЖКХ, архитектуры градостроительству Администрации муниципального района.

Все объекты, сооружаемые для повышения эстетического уровня внешнего облика Муниципального образования, подлежат комиссионной приемке.

По приемке объектов внешнего оформления городской среды создается комиссия, возглавляемая заместителем Главы муниципального района, курирующего вопросы по ЖКХ, архитектуре и градостроительству.

####

#### Статья 9.3. Требования по охране окружающей среды

9.3.1. Природоохранные требования, предъявленные к обоснованию, проектированию и строительству всех видов объектов определяются законодательством РФ.

9.3.2. Выбор места предполагаемого строительства должен производиться с учетом возможного негативного влияния как нормально работающего, так и аварийного объекта на все элементы окружающей среды: недра, подземные и поверхностные воды, растительный и животный мир, атмосферу и соответствовать действующим нормативам по охране окружающей среды.

9.3.3. Предприятия и организации, деятельность которых ведет к нарушению геологической среды, обязаны на этапе проектирования своей деятельности с опережением разрабатывать проекты рекультивации, защиты подземных вод.

9.3.4. Организации, деятельность которых связана с водопользованием обязаны, на стадии разработки проекта получить разрешение на все виды спецводопользования.

Выбор места для размещения объектов межрайонного, областного и федерального значения, а также потенциально опасных объектов согласовывают с государственными органами в области охраны окружающей среды и природопользования по Смоленской области.

#### Статья 9.4. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры

**9.4.1. Общая часть.**

9.4.1.1. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры должно производиться в соответствии с отраслевыми схемами, градостроительной документацией, требованиями действующих строительных норм и правил (СНиП), настоящими правилами и другой нормативной документацией.

9.4.1.2. Для развития инженерных сетей Муниципального образования составляются следующие виды специальных и комплексных проектов:

* проекты развития отраслевых схем;
* проекты строительства отдельных транзитных или магистральных коммуникаций, входящих в отраслевую систему;
* проекты уличных и внутриквартальных сетей в составе проектов застройки;
* проекты строительства отдельного объекта или группы объектов промышленного или жилищно-гражданского строительства с подключением к городским инженерным сетям.

 В целях развития инженерных сетей при разработке градостроительной документации определяются коридоры для магистральных инженерных сетей и площадки для размещения инженерных сооружений с последующим резервированием земельных участков.

9.4.1.3. К инженерным сетям относятся:

* трубопроводы: водопровода, канализации, дренажа, теплопровода, газопровода;
* кабели силовые электрические, воздушные линии электропередач, сети слабого тока (телефонные, радиотрансляционные, сигнальные и др.).

9.4.1.4. Основанием для проектирования инженерных сетей и сооружений являются:

* паспорт на участок строительства;
* задание на проектирование, оформленное и утвержденное в установленном порядке;
* акт выбора трассы инженерной сети, в случае ее прохождения по не застроенной территории, не муниципальным землям.

9.4.1.5. Проектная документация всех видов инженерных сетей должна выполняться, в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил, на современной топографической подоснове, со сроком давности, не превышающим одного года, проектной организацией, имеющей лицензию на данный вид работ. В случае отсутствия современной топографической подосновы заказчик – застройщик обязан выполнить или откорректировать съемку силами любой организации, имеющий лицензии на данный вид работ.

9.4.1.6. При разработке проектов инженерных сетей с пересечением улиц и площадей на территории Муниципального образования принимать способ прокладки «закрытый или открытый» по согласованию с комитетом по ЖКХ, архитектуре и градостроительству Администрации МО «Дорогобужский район» и ГИБДД. В случае пересечения улиц или площадей центральной части на территории Муниципального образования запрещается производство работ открытым способом.

9.4.1.7. Запрещается всякое перемещение подземных сетей и сооружений, не предусмотренное проектом, без согласования с эксплуатационной организацией.

9.4.1.8. В случае обнаружения при производстве земляных работ сооружений и коммуникаций, не зафиксированных в проекте, строительная организация ставит в известность заказчика, который обязан вызвать на место работ представителей проектной организации и организаций, эксплуатирующих коммуникации или сооружения по принадлежности, для принятия решения о внесении изменений в проект.

Одновременно должны быть приняты меры по защите коммуникаций от повреждения. Если же защиту обеспечить невозможно, то работы приостанавливаются до получения нового проектного решения. Изменения или отступления от утвержденного проекта без специального разрешения комитета по ЖКХ, архитектуры и градостроительству Администрации муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области не допускается.

В случае изменения проекта строительная организация обязана получить новое разрешение на производство работ.

9.4.1.9. Технический надзор за строительством инженерных сетей и сооружений осуществляют:

* заказчик (застройщик);
* проектная организация (при заключении договора на авторский надзор);
* эксплуатационная организация (по принадлежности);
* комитет по ЖКХ, архитектуры и градостроительству Администрации муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области.

9.4.1.10. При прокладке, реконструкции или ремонте подземных коммуникаций в местах с твердым покрытием организация, ведущая строительство, обязана полностью вывозить грунт (без складирования его в местах раскопок). Места складирования грунта необходимо согласовывать с Администрацией муниципального района.

Работы по восстановлению дорожного покрытия должны начинаться немедленно после засыпки траншеи. При нарушении правил обратной засыпки представитель организации, ведущей строительство, обязан приостановить работу.

Восстановление покрытия дорог и тротуаров непосредственно после проведения работ по строительству инженерных сетей осуществляется организацией, ведущей строительство или по ее заказу, специализированной организацией.

Работы на улицах, в скверах и парках, а также в местах интенсивного движения транспорта и пешеходов осуществляются в пределах десяти суток, что должно быть предусмотрено проектом.

При нарушении твердого покрытия на участке, превышающему одну четвертую часть ширины проезжей части (тротуара), восстановление покрытия производиться на всю ширину проезжей части или тротуара за счет организации, производящей строительные работы.

 Работы по восстановлению твердого покрытия, зеленых насаждений оформляются актом с участием представителей Администрации муниципального района.

Качество восстановительных работ должно соответствовать требованиям строительных норм.

Заказчик (организация, производящая земляные работы) несет ответственность за качество восстановленного дорожного покрытия, благоустройство территории, выполнение всего объема специализированных и восстановительных работ в течение 2 (двух) лет и в случае возникновения просадок дорожного покрытия обязан их ликвидировать.

9.4.1.11. Проектирование и проведение земляных, строительных и иных работ на территории объектов культурного наследия и в зонах их охраны производится в соответствии с положениями статьи 35 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ», а также согласно постановлению Главы Администрации Смоленской области от 30.01.2009 № 36

9.4.1.12. Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.

9.4.1.13. При необходимости нарушения существующих зеленых насаждений вырубленные насаждения должны компенсироваться новой посадкой. Мероприятия по посадке зеленых насаждений должны предусматриваться проектами, отражаться в сметах.

9.4.1.14. Ответственность за повреждение зеленых насаждений и подземных коммуникаций при разрытии, нарушении действующих норм и правил несет организация, производящая работы и персональное лицо, ответственное за производство работ.

Поврежденные коммуникации, зеленые насаждения должны быть восстановлены виновником.

9.4.1.15. В целях безопасности существующих подземных коммуникаций в местах, где намечено производство работ, устанавливается типовой предупреждающий знак в соответствии с условиями производства работ в пределах охраняемых зон.

9.4.1.16. В процессе строительства генеральным подрядчиком должен осуществляться геодезический контроль точности прокладки инженерных коммуникаций выполнением исполнительной съемки.

9.4.1.17. По окончании прокладки инженерных коммуникаций, до зарытия траншей и котлованов, строительная организация обязана составить исполнительные чертежи и передать их заказчику (за подписью исполнителя и геодезиста).

9.4.1.18. Все работы по ликвидации недействующих подземных сетей должны быть отражены на соответствующих планшетах геодезической съемки.

9.4.1.19. Для добычи полезных ископаемых (в т. ч. пресных и минеральных вод), строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, обязаны получать лицензию на право пользования недрами.

Лицензия на право пользования недрами не требуется при проведении региональных геолого-геофизических работ, научно-исследовательских, палеонтологических и других работ, направленных на общее изучение недр, геологических работ по созданию и ведению мониторинга природной среды, контроля за режимом подземных вод, а также иных работ, проводимых без существенного нарушения целостности недр.

Не требуется также оформление лицензии на пользование недрами для добычи подземных вод из первого от поверхности водоносного горизонта на тех участках, где он является источником централизованного водоснабжения и используется только для удовлетворения нужд земледельцев (землепользователей) в воде хозяйственно-питьевого и технического назначения, и если отбор подземных вод из него осуществляется с помощью простейших водозаборных сооружений.

Это относится и к использованию недр для водоснабжения индивидуальных, приусадебных, крестьянских (фермерских) хозяйств, садовых, дачных участков и других мелких потребителей.

Владельцы земельных участков имеют право по своему усмотрению в их границах осуществлять без применения буровзрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых и строительства подземных сооружений для собственных нужд на глубину до 5 метров по согласованию с Администрацией муниципального района.

9.4.1.20. Трассы магистральных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов) должны прокладываться вне границ города, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений и находится от них на расстояниях в соответствии со СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы». Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85.

9.4.1.21. Полигоны твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов относятся к объектам областного значения, и по предпроектной и проектной документации на их размещение и строительство необходимы согласования Департамента Смоленской области по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, областного центра ТО ТУ Роспотребнадзора и облкомприроды с составлением заключения Государственной экологической экспертизы.

Площадь участка, отводимого под полигоны, принимается, как правило, из условия срока его эксплуатации не менее 15 лет.

Размеры земельных участков и санитарно-защитных зон предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов следует принимать по СНиП 2.07.01-89\* и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размещение и строительство объектов сбора, складирования, переработки и захоронения промышленных отходов осуществляются в соответствии с «Временными правилами охраны окружающей среды от отходов производства и потребления в Российской Федерации», утвержденными заместителем министра охраны окружающей среды.

9.4.1.22. Земельные участки инженерных сооружений могут обноситься не глухими ограждениями, должны иметь подъездные автодороги с твердым покрытием, площадки для стоянки и разворота автотранспорта, должны быть озеленены по периметру ствольными и кустарниковыми зелеными насаждениями и быть снабжены необходимой рекламной информацией и указателями.

#### Статья 9.5. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия (памятников истории и культуры)

9.5.1. К землям историко-культурного назначения относятся земли:

- объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в том числе объектов археологического наследия;

- достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;

- военных и гражданских захоронений.

9.5.2. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территории выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и законом «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», а также согласно постановлению Главы Администрации Смоленской области от 30.01.2009 № 36.

9.5.3. Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изъятие земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются, за исключением случаев, установленных законодательством.

9.5.4. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия.

Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

9.5.5. Работы по сохранению объектов культурного наследия в МО Дорогобужском городском поселении проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных Государственной инспекцией по охране культурного наследия Смоленской области по заявке собственника или пользователя объекта культурного наследия.

##### Статья 9.6. Осуществление инженерных изысканий

9.6.1. Производство всех инженерных изысканий разрешается выполнять только при наличии регистрации (разрешения) работ в соответствующих органах.

9.6.2. Организации, осуществляющие производство инженерных изысканий, должны иметь специальную лицензию на производство данного вида работ.

9.6.3. Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;

-инженерно-геологические изыскания;

- инженерно-экологические изыскания;

- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

- гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;

- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;

- обустройство артскважин;

- устройство линейных сооружений;

- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;

- иные виды работ.

9.6.4. Документы о регистрации действительны в течение указанных в них сроков начала и окончания работ.

Если по каким-либо причинам работы не были закончены в указанные сроки, действие регистрации может быть продлено по обоснованной просьбе предприятия, выполняющего работы.

9.6.5. В случае аннулирования, утери документов о регистрации, изменения подрядной организации или ответственного производителя работ оформление взамен ранее выданного документа осуществляется в порядке, предусмотренном для регистрации соответствующих работ.

9.6.6. На «Градостроительном плане земельного участка» выполненном на топографической основе, помимо наименования организации, выполняющей топографическую съемку, дополнительно необходимо указывать сведения о дате и номере регистрации изысканий.

#### Статья 9.7. Требования, предъявляемые к временным объектам

1. Правовой режим временных объектов на территории Муниципального образования определяется совокупностью следующих требований к их характеристикам:

а) требования к параметрам и конструктивным характеристикам временных объектов;

б) требования к архитектурному стилю, цветовому оформлению и материалам отделки фасадов временных объектов;

в) требования к размещению временных объектов;

г) требования к целевому (функциональному) назначению и требования к эксплуатации временных объектов;

д) иные требования, установленные муниципальными нормативными правовыми актами.

2. На территории Муниципального образования не допускается установка и эксплуатация временных объектов, характеристики которых не соответствуют установленным требованиям, если иное не предусмотрено действующим законодательством и настоящими Правилами.

2.1. Требования к параметрам, конструктивным характеристикам и размещению временных объектов.

2.1.1. Проектирование временного объекта должно определять архитектурные, функционально-технологические и инженерно-технические решения, соответствующие действующим нормам и правилам, обеспечивающие надежность и безопасность временных объектов при их эксплуатации.

2.1.2 Установка временных объектов на территории Муниципального образования осуществляется с учетом параметров застройки соответствующего элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона и т. д.) и должна обеспечивать оптимальную плотность их размещения.

2.1.3. Временные объекты, устанавливаемые и (или) эксплуатируемые на территории Муниципального образования, должны иметь характеристики и параметры, соответствующие следующим основным требованиям:

а) временный объект не должен иметь капитального фундамента и (или) подземных помещений, а также иных конструктивных элементов, позволяющих отнести такой объект к недвижимому имуществу;

б) временный объект должен иметь общую площадь не более семидесяти пяти квадратных метров, количество этажей не более чем один, высоту от уровня прилегающей территории не более пяти метров, высоту внутренних помещений не менее двух с половиной метров (за исключением сборно-разборных конструкций кафе, шиномонтажных мастерских);

в) временные объекты шиномонтажных мастерских должны иметь общую площадь не более трехсот квадратных метров, количество этажей не более чем один, высоту от уровня прилегающей территории не более пяти метров, высоту внутренних помещений не менее двух с половиной метров.

3. На территории муниципального образования запрещается:

а) переоборудование (реконструкция) временного объекта путем создания капитального фундамента, а также путем проведения иных строительных работ, влекущих изменение конструктивных характеристик и параметров временного объекта, в том числе влекущих возникновение конструктивных элементов объекта капитального строительства;

б) установка и эксплуатация временных объектов в санитарно-защитных зонах, зонах охраны объектов культурного наследия, иных зонах с особыми условиями использования территорий, в пределах линий улиц, дорого и проездов, если иное не предусмотрено действующим законодательством, муниципальными нормативными правовыми актами, настоящими Правилами.

4. Требования к целевому (функциональному) назначению и требования к эксплуатации временных объектов.

4.1. Целевое (функциональное) назначение временного объекта определяется лицом, заинтересованным в установке и (или) эксплуатации временного объекта, в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.

4.2. Эксплуатация временного объекта на территории муниципального образования допускается только при наличии правоустанавливающих документов на земельный участок.

4.3. Эксплуатация временного объекта должна осуществляться в соответствии с его целевым (функциональным) назначением, определенным при согласовании установки временного объекта. В процессе эксплуатации временного объекта его владелец обязан производить текущий ремонт объекта, обеспечивающий соответствие внешнего вида объекта согласованному эскизному проекту.

5. Особенности временных объектов, используемых для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства

5.1. Временные объекты, используемые для строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства, должны соответствовать требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации о техническом регулировании и ГрК РФ), предъявляемым к бытовым, производственным, административным и жилым зданиям, сооружениям и помещениям.

5.2. Состав временных объектов, размещаемых на территории строительной площадки, определяется проектом организации строительства, разработанным в составе проектной документации.

5.3. Запрещается возведение на отведенных для строительства земельных участках временных объектов, за исключением объектов, непосредственно связанных с производством строительных работ, допускаемых строительными нормами и правилами.

5.4. По окончании строительства временные объекты, размещенные на территории строительной площадки, в том числе временные подъездные пути, должны быть демонтированы, территория приведена застройщиком в порядок в соответствии с проектом организации строительства.

#### Статья 9.8. Оформление и оборудование фасадов зданий

1. Оформление и оборудование всех фасадов зданий является составной частью архитектурного решения зданий и внешнего благоустройства территории Муниципального образования и выполняется на основе комплексных проектов, утвержденных Администрацией муниципального образования.

2. Оформление и оборудование фасадов зданий включает:

- колористическое решение и отделку фасада;

- архитектурные и декоративные элементы фасадов (навесы, козырьки, входы, лестницы, крыльца, витринные конструкции);

- мемориальные доски.

3. На зданиях и сооружениях, расположенных на территорииМуниципального образования, следует предусматривать размещение следующих домовых знаков: указатель наименования элемента улично-дорожной сети, указатель номера дома и корпуса, указатель номера подъезда и квартир, флагодержатели, памятные доски, указатель пожарного гидранта, указатель грунтовых геодезических знаков, указатели камер магистрали и колодцев водопроводной сети, указатель канализации, указатель сооружений подземного газопровода. Состав домовых знаков на конкретном здании и условия их размещения определяются функциональным назначением и местоположением зданий относительно улично-дорожной сети.

4. Проектирование и производство работ по оформлению фасадов (реставрации, ремонту, покраске главных и дворовых фасадов) следует производить на основании паспорта колористического решения установленного образца.

5. Общими требованиями к внешнему виду и размещению элементов оборудования фасадов являются:

- безопасность для людей;

- согласованность с общим архитектурным решением фасада;

- единый характер и принцип размещения в пределах фасада;

- установка без ущерба внешнему виду и физическому состоянию фасада;

- высокое качество материалов, длительный срок сохранения их декоративных и эксплуатационных свойств;

- удобство эксплуатации, обслуживания, ремонта.

Наиболее строго названные требования предъявляются к фасадам, обращенным к главным магистралям, площадям, в границах зон действия особых ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры.

Входные группы зданий должны быть оборудованы осветительными приборами, устройствами и приспособлениями для перемещения инвалидов и маломобильных групп населения (пандусы, перила и знаки).

6. Данные требования должны учитываться при проведении следующих мероприятий:

- ремонт и реконструкция фасадов зданий, входов, декоративных решеток, водосточных труб и т.п.;

- ремонт, замена, окраска оконных, витринных, дверных блоков;

- установка на наружных фасадах защитных устройств и технологического оборудования;

- оформление витрин, установка вывесок и прочее декоративное оформление фасадов;

- установка информации, мемориальных досок.

Названные требования должны соблюдаться всеми собственниками, арендаторами, пользователями здания и отдельных помещений.

7. Элементы архитектурного и декоративного оформления фасадов являются частью архитектурного решения здания. Их характер должен соответствовать первоначальному архитектурному проекту здания или выполняться на основе комплексного проекта реконструкции, оборудования, оформления фасада.

Переустройство отдельных входов, окон, витрин допускается при условии соответствия общему архитектурному решению фасада, а также соблюдения единого характера в отношении материалов, цвета, рисунка переплетов, остекления, оформления оконных, витринных и дверных ниш, устройств водоотвода и т.п.

Конструкции козырьков и навесов, решеток выполняются из кованого или литого металла, других современных материалов с применением новых технологий. Для зданий современной постройки допускается использование сварных конструкций из высококачественного металлического профиля. Размер, очертания, цвет, рисунок элементов и деталей должны соответствовать архитектурной стилистике фасада и носить согласованный характер независимо от принадлежности участков фасада.

Расположение наружных лестниц не должно уменьшать пропускную пешеходную способность тротуаров, установленную для данной категории улиц действующими нормативами. Геометрические параметры тротуара должны соответствовать нормативным.

Конструкции и ограждения лестниц выполняются из естественного камня, литого или кованого металла, других современных материалов с применением новых технологий; в случае реставрации объекта возможно использование дерева.

Не допускается произвольное изменение характера фасада, снос декоративных кронштейнов и элементов, поддерживающих балконы.

Осветительное оборудование на фасадах размещается на кронштейнах у входных узлов или под козырьками, их внешний вид должен соответствовать стилистике фасада.

Для объектов культурного наследия допускаются действия по сохранению объектов культурного наследия в строгом соответствии с требованиями законодательства об охране и использовании объектов культурного наследия.

8. Требования, установленные настоящей статьей, применяются в части, не противоречащей Правилам благоустройства и озеленения территории Муниципального образования.

## РАЗДЕЛ 10. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

#### Статья 10.1. О введении в действие настоящих Правил застройки

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

10.1.2. Земельные участки, объекты капитального строительства и иные объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- расположены за пределами красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;

- имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек) установленных соответствующими статьями Правил застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

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

#  Часть II. Схема градостроительного зонирования

## РАЗДЕЛ 11. СХЕМА (КАРТА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Схема градостроительного зонирования территории Дорогобужского городского поселения Дорогобужского района Смоленской области выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является Генеральный план (основной чертеж) муниципального образования с учетом изменений за период с момента разработки генплана до настоящего времени, отраженных на «Схеме градостроительного зонирования».

На схеме (карте) градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а также требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе 13 статьях 13.1-13.5.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, Ж2, Р1, Р2, и т.д.).

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- естественным границам природных объектов.

# Часть III. Градостроительные регламенты

## РАЗДЕЛ 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

#### Статья 12.1. Общие положения

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом развития Дорогобужского городского поселения, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

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

#### Статья 12.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон

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

Виды разрешенного использования, в том числе:

* основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
* вспомогательные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования.

Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства, в т. ч.:

* архитектурно-строительные требования;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

* санитарно-гигиенические и экологические требования;
* защита от опасных природных процессов;
* охрана культурного наследия.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

* основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;
* виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований.
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

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

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

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.

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Информационные источники регламентов:

* СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*.
* СП 30-102-99 Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства.
* СП 36.13330.2012 «Магистральные трубопроводы». Актуализированная редакция СНиП 2.05.06-85.
* СП 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные». Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003 г.
* СП 113.13330.2012 «Стоянки автомобилей». Актуализированная редакция СНиП 21-02-99.
* МДС 30-1.99 Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов.
* «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.
* СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».

#### Статья 12.3. Перечень территориальных зон

|  |
| --- |
| **I. Жилые зоны** |
| Ж 1  | – Зона индивидуальной жилой застройки |
| Ж 2 | – Зона малоэтажной жилой застройки |
| Ж 3  | – Зона многоэтажной жилой застройки |
| **II. Общественно-деловые зоны** |
| О 1 | – Зона делового, коммерческого и общественного назначения |
| **III. Производственные зоны** |
| П 1 | – Зона промышленных предприятий I – V класса санитарной вредности |
| П 2 | – Зона коммунально-складских объектов |
| **IV. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры** |
| ИС 1 | – Коридоры инженерных сетей, коммуникаций и объектов, связанных с их обслуживанием |
| **V. Рекреационные зоны** |
| Р 1 | – Зона зеленых насаждений общего пользования |
| Р 2 | – Зона водных объектов |
| **VI. Зоны сельскохозяйственного использования** |
| С 1 | – Земли сельскохозяйственного использования |
| С 2 | – Зона садоводства, огородничества |
| **VII. Зоны специального назначения** |
| СП 1 | – Зона специального назначения |
| **VIII. Зоны особо охраняемых территорий** |
| ОТ 1 | – Зона историко-культурного назначения |

#### Статья 12.4. Жилые зоны

**Индекс зоны Ж 1**

**Зона индивидуальной жилой застройки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Тип регламента | Содержание регламента |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства2.3 Блокированная жилая застройка |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования | 2.7 Обслуживание жилой застройки2.7.1 Объекты гаражного назначения3.5 Образование и просвещение3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование3.7 Религиозное использование3.1 Коммунальное обслуживание3.2 Социальное обслуживание3.3 Бытовое обслуживание4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)4.4 Магазины5.0. Отдых12.0 Земельные участки (территории) общего пользования |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | 3.10 Ветеринарное обслуживание4.9 Обслуживание автотранспорта4.9.1 Объекты придорожного сервиса |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | * Минимальный размер земельных участков для индивидуального строительства – 0,03 га.
* Максимальный размер земельных участков – 0,15 га.
* Максимальный размер торговой площади для магазинов – 150 м2, максимальный размер общей площади торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов) – 500 м2.
* От красной линии улиц расстояние до жилого дома – не менее 5 м.; от красной линии проездов – не менее 3 м.
* Минимальное расстояние от границ землевладений до строений, а также между строениями: от границ соседнего участка до основного строения – 3 м, постройки для содержания скота и птицы - 4 м, дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков - 4 м, прочих построек – 1м, открытой стоянки – 1 м., отдельно стоящего гаража – 1 м.
* Минимальное расстояние от границ землевладений до стволов деревьев: - высокорослых (свыше 5м) - 4 м; - среднерослых (высотой 4-5 м) - 2 м; - от кустарника - 1 м.
* В исторической части города – минимальные расстояния между участками и строениями – по сложившейся линии застройки и в соответствии с градостроительным планом и (или) техническим паспортом земельного участка, не нарушая принципов добрососедства.
* Минимальное противопожарное расстояние между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках принимать согласно [Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
* Предельное количество надземных этажей для всех основных строений – до 3 включительно.
* Для всех вспомогательных строений предельное количество этажей – 1.
* Максимальный процент застройки – не более 50%.
* Иные параметры – в соответствии с СП 55.13330.2011.
* Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать утвержденному градостроительному плану.
* Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.
* Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований СП 42.13330.2011.
* Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачности - от 0 до 100% по всей высоте. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с отделом строительства и архитектуры Администрации МО «Дорогобужский район».
* На границе с соседним земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности - от 50 до 100% по всей высоте.
* Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей застройкой.
* Секционная застройка осуществляется при условии соответствующего архитектурно-планировочного обоснования и проектных проработок как минимум в пределах квартала, с соблюдением прав собственников смежных участков.
* При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СП 42.13330.2011, [СП 59.13330.2012](http://docs.cntd.ru/document/1200089976), СП 30-102-99.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии с [СП 31.13330.2012](http://docs.cntd.ru/document/1200093820);
* Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;
* Санитарная очистка территории;
* Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.
* Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, игровых площадок и площадок отдыха не менее 20 и не более 100 метров.
* На жилых территориях расположенных в границах санитарно-защитных зон действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.3 и 13.5.
 |
| 6 | Защита от опасных природных процессов | * Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод.
* Мониторинг уровня положения грунтовых вод;
* На территориях, расположенных в границах водоохранных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.1.
* На территориях, подверженных подтоплению, градостроительное освоение возможно при обязательном инженерно-строительном обосновании и проведению предварительной инженерной подготовки. Соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 13.2 настоящих Правил.
 |
|  |  |  |  |

**Индекс зоны Ж 2**

**Зона малоэтажной жилой застройки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | 2.1 Для индивидуального жилищного строительства2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка2.3 Блокированная жилая застройка |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования | 2.7 Обслуживание жилой застройки2.7.1 Объекты гаражного назначения3.1 Коммунальное обслуживание3.2 Социальное обслуживание3.3 Бытовое обслуживание3.5 Образование и просвещение3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование3.7 Религиозное использование4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)4.4 Магазины5.0. Отдых12.0 Земельные участки (территории) общего пользования |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | 3.10 Ветеринарное обслуживание4.3 Рынки4.9 Обслуживание автотранспорта4.9.1 Объекты придорожного сервиса |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4 |  Архитектурно-строительныетребования | * Минимальный размер участка жилых домов, объектов обслуживания, гаражей определяется в соответствии с проектом планировки и СП 42.13330.2011.
* Максимальный размер торговой площади для магазинов – 300 м2, максимальный размер общей площади торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов) – 1500 м2.
* Расстояние до красных линии от предприятий и учреждений обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки.
* Высота зданий – до 4 этажей включительно с возможным использованием мансардного этажа.
* Высота хозяйственных построек – не выше 1 этажа.
* Процент застройки – не более 30%.
* Иные параметры – в соответствии со СП 55.13330.2011.
* Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания в т. ч. со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения в сложившейся застройке.
* Предприятия обслуживания допускается размещать в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраивать к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания находятся со стороны улицы с организацией расчетного количества мест для автостоянок временного хранения автотранспорта. Организация входных узлов в предприятия обслуживания со стороны дворовых территорий запрещается.
* Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к домам, расположенным на приквартирных участках.
* Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами.
* Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации.
* Разработка специальный программ и проектов по поэтапной модернизации существующей застройки барачного типа.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5 | Санитарные и экологическиетребования | * Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 10 %.
* Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки. При этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений.
* Санитарная очистка территории.
* Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 метров, до границы участков жилых домов – не менее 25 метров.
* На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.3 и 13.5.
 |
| 6 | Защита от опасных природных процессов | * Мониторинг уровня положения грунтовых вод.
* Организация поверхностного стока.
* Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства.
 |
| 7 | Охрана культурного наследия | В данной зоне дисперсно расположены объекты культурного наследия, режим содержания которых принимается в порядке, установленном законодательством РФ и в соответствии с дополнительными регламентами зон с особыми условиями использования ст. 13.4. |

**Индекс зоны Ж 3**

**Зона многоэтажной жилой застройки**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | 2.5 Среднеэтажная жилая застройка2.6 Многоэтажная жилая застройка (высотная застройка) |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования | 2.7 Обслуживание жилой застройки2.7.1 Объекты гаражного назначения3.1 Коммунальное обслуживание3.2 Социальное обслуживание3.3 Бытовое обслуживание5.0 Отдых (рекреация)12.0 Земельные участки (территории) общего пользования |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | 3.4 Здравоохранение3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание3.5 Образование и просвещение3.5.1 Дошкольное, начальное и среднее общее образование3.7 Религиозное использование3.10 Ветеринарное обслуживание4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)4.3 Рынки4.4 Магазины4.5 Банковская и страховая деятельность4.6 Общественное питание4.8 Развлечения4.9 Обслуживание автотранспорта4.9.1 Объекты придорожного сервиса5.1 Спорт |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4 | Архитектурно-строительныетребования | * Минимальный размер участка жилого дома, учреждения обслуживания, гаражей и автостоянок принимать в соответствии с проектом планировки и СП 42.13330.2011.
* Максимальный размер торговой площади для магазинов – 500 м2, максимальный размер общей площади торговых центров, торгово-развлекательных центров (комплексов) – 3000 м2.
* Расстояние до красных линии от предприятий и учреждений обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки.
* Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 100 единовременных посетителей – 7-10 машино-мест.
* Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.
* Предельная высота жилых зданий – 9 этажей; общественных учреждений – в соответствии с проектом планировки.
* Удельные размеры площадок для хозяйственных целей – 0,3 м2/чел., 1 контейнер на 10-15 семей.
* Расстояние до границ участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 20 м, но не более 100 м.
* Коэффициент застройки – 0,4; в условиях реконструкции – 0,6.
* Иные параметры – в соответствии с [СП 54.13330.2011](http://docs.cntd.ru/document/464664750) «Здания жилые многоквартирные».
* Примагистральные зоны улиц, рекомендуется организовать как единую собственную зону, формируемую зданиями образующими уличный фронт и внутриквартальной территорией на глубину не более 30 м с каждой стороны; доля общественного фонда в общем фонде застройки должна составлять не менее 50%.
* Допускается применять локальные встройки и пристройки на внутриквартальных территория с соблюдением принципов регулярности планировки и увеличением плотности застройки не более чем на 25%.
* Архитектурно - планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям со сложившейся застройки и нести черты преемственности развития города.
* По всем предлагаемым площадкам нового строительства – решение вопросов социального, культурно-бытового обслуживания, инженерного обеспечения, внешнего благоустройства и озеленения территории.
* Остекление лоджий и балконов в проектируемых домах должны осуществляться при соблюдении противопожарных норм и по согласованию проекта с отделом строительства и архитектуры МО «Дорогобужский район».
* Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий 5 м. По красной линии допускается размещать жилые здания в т. ч. со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения в сложившейся застройке.
* Предприятия обслуживания допускается размещать в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраивать к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания находятся со стороны улицы с организацией расчетного количества мест для автостоянок временного хранения автотранспорта. Организация входных узлов в предприятия обслуживания со стороны дворовых территорий запрещается.
* Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к домам, расположенным на приквартирных участках.
* Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами.
* Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5 | Санитарные и экологические требования | * Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 10 %.
* Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки. При этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений.
* Санитарная очистка территории.
* Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 метров, до границы участков жилых домов – не менее 25 метров.
 |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления.
* Организация стока поверхностных вод.
* При возведении новых капитальных зданий, проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.
 |

####

#### Статья 12.5. Общественно-деловые зоны

**Индекс зоны О 1**

**Зона делового, коммерческого и общественного назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1 |  Основные виды разрешенного использования | 3.4 Здравоохранение3.4.1 Амбулаторно-поликлиническое обслуживание3.4.2 Стационарное медицинское обслуживание3.5 Образование и просвещение3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование3.6 Культурное развитие3.7 Религиозное использование3.8 Общественное управление3.10 Ветеринарное обслуживание4.1 Деловое управление4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)4.3 Рынки4.4 Магазины4.5 Банковская и страховая деятельность4.6 Общественное питание4.7 Гостиничное обслуживание4.8 Развлечения4.10 Выставочно-ярмарочная деятельность5.0 Отдых (рекреация)5.1 Спорт |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | 3.1 Коммунальное обслуживание3.2 Социальное обслуживание3.3 Бытовое обслуживание4.9 Обслуживание автотранспорта12.0 Земельные участки (территории) общего пользования |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | 2.0 Жилая застройка2.7 Обслуживание жилой застройки2.7.1 Объекты гаражного назначения4.9.1 Объекты придорожного сервиса |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | * Минимальный размер земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и СП 42.13330.2011.
* Минимальные отступы от красной линии улиц - в соответствии с проектом планировки территории.
* Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки.
* Иные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и с СП 117.13330.2011.
* Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 100 единовременных посетителей – 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов.
* Удельный размер площадок для стоянок автомобилей 25м2 на 1 машино-место. Иные параметры в соответствии с СП 42.13330.2011 и нормативами градостроительного проектирования Смоленской области.
* Новое и реконструируемое строительство вести на конкурсной основе, по индивидуальным проектам и соблюдением регламентов зон охраны объектов культурного наследия.
* Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта и т.д.) и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.
* Применение высококачественных материалов для отделки фасадов.
* В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными, согласно [СП 59.13330.2012](http://docs.cntd.ru/document/1200089976).
* Здания многофункционального использования с квартирами на верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки.
* Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации.
* Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30 % от незастроенной площади участка). При этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений.
* Для защиты корней деревьев от вытаптывания – устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки.
* Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов.
* Санитарная очистка и централизованное канализование.
 |
| 6 | Защита от опасных природных процессов | * Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов.
* При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.
 |
| 7 | Охрана культурного наследия | * В данной зоне дисперсно расположены объекты культурного наследия, режим содержания которых принимается в порядке, установленном законодательством РФ и в соответствии с дополнительными регламентами зон с особыми условиями использования ст. 13.4.
* Реставрация и приспособление объектов культурного наследия осуществлять в соответствии с требованиями действующего законодательства в области охраны объектов культурного наследия.
 |

#### Статья 12.6. Производственные зоны

**Индекс зоны П 1**

**Зона промышленных предприятий I-V класса санитарной вредности**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | 6.0 Производственная деятельность6.1 Недропользование6.2 Тяжелая промышленность6.3 Легкая промышленность6.4 Пищевая промышленность6.5 Нефтехимическая промышленность6.6 Строительная промышленность6.7 Энергетика6.8 Связь6.9 Склады6.11 Целлюлозно-бумажная промышленность |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | 3.1 Коммунальное обслуживание4.6 Общественное питание4.9 Обслуживание автотранспорта4.9.1 Объекты придорожного сервиса12.0 Земельные участки (территории) общего пользования |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | 3.5 Образование и просвещение3.5.2 Среднее и высшее профессиональное образование3.7 Религиозное использование3.8 Общественное управление4.4 Магазины4.7 Гостиничное обслуживание5.1 Спорт |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | * Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии с СП 18.13330.2011.
* В примагистральной полосе производственных зон рекомендуется размещать участки смешанной производственно-общественной застройки с торговыми и обслуживающими предприятиями.
* В предзаводских зонах предусматривать открытые площадки для стоянки легковых автомобилей в соответствии с нормами СП 42.13330.2011.
* Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей (аварийной техпомощи, технических средств по уборке и содержанию территории, спасательной и пожарной служб). При отсутствии в районе строительства автомобильных хозяйств по обслуживанию предприятий допускается предусматривать для предприятий гаражи не менее чем на 15 грузовых автомобилей.
* Проведение анализа эффективности использования промышленных площадок.
* Минимальная плотность застройки 54-52% в зависимости от отраслевой принадлежности.
* Минимальный противопожарное расстояние между зданиями и сооружениями принимать согласно [Технического регламента о требованиях пожарной безопасности](http://docs.cntd.ru/document/902111644) ([Федеральный закон от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ](http://docs.cntd.ru/document/902111644)).
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СП 42.13330.2011).
* Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5 м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.
* Необходимо создание санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организация дополнительных озелененных площадей, обеспечение экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата в соответствие с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
* Параметры санитарно-защитных зон устанавливаются исходя из [СП 2.6.1.2216-07](http://docs.cntd.ru/document/902046352).
* Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.
* С целью снижения вредного влияния на городскую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.
* Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные очистные сооружения перед каждым выпуском.
* Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.
 |
| 7 | Охрана культурного наследия | * Отдельные здания и корпуса ряда предприятий, относящиеся к объектам культурного наследия, режим содержания которых определяется в порядке, установленном законодательством РФ.
 |

**Индекс зоны П 2**

**Зона коммунально-складских объектов**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | 3.1 Коммунальное обслуживание6.9 Склады4.9 Обслуживание автотранспорта4.9.1 Объекты придорожного сервиса |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | 4.4 Магазины6.0 Производственная деятельность |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | * Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СП 18.13330.2011.
* Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района).
* Создание единого архитектурного ансамбля в увязке с прилегающей жилой и общественной застройкой в соответствии с проектом планировки.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СП 42.13330.2011).
* Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.
* Необходимо создание санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организация дополнительных озелененных площадей, обеспечение экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата в соответствие с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
* Параметры санитарно-защитных зон устанавливаются исходя из [СП 2.6.1.2216-07](http://docs.cntd.ru/document/902046352).
* Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий.
* С целью снижения вредного влияния на городскую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения.
* Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные очистные сооружения перед каждым выпуском.
* Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.
 |

#### Статья 12.7. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

**Индекс зоны ИС 1**

**Коридоры инженерных сетей, коммуникаций и объектов, связанных с их обслуживанием**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | 3.1 Коммунальное обслуживание7.0 Транспорт7.2 Автомобильный транспорт7.3 Водный транспорт7.5 Трубопроводный транспорт |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | 4.9 Обслуживание автотранспорта4.9.1 Объекты придорожного сервиса |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4 | Строительные и санитарно-экологические требования | * Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства - в соответствии с проектом планировки, СП 31.13330.2012, СП 32.13330.
* Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей.

а) Трассы линий электропередач:* Правовой режим охранных зон электрических сетей устанавливается в соответствии с ГОСТ 12.1.051-90 Система стандартов безопасности труда, электробезопасности.

Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:для линий напряжением: 110 киловольт – 20 метров;35 киловольт – 15 метров;10 киловольт – 10 метров.В пределах охранных зон линий электропередач запрещается: * осуществлять строительные, монтажные, поливные работы;
* производить посадку и вырубку деревьев;
* устраивать спортивные площадки и площадки для игр;
* складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы.

Земельные участки, включенные в состав охранных зон линий электропередачи, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей, но используются ими с обязательным соблюдением требований правил.* Проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем.

б) Городские инженерные коммуникации:* Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок жилых и промышленных районов, проектами застройки микрорайонов и кварталов, улиц, площадей и транспортных устройств.
* При разработке проектов улиц и площадей, в их составе обязательным является раздел подземных коммуникаций.

Переустройство существующих и прокладка новых подземных сетей, с учетом перспективы развития, производится до начала или в период реконструкции проездов, улиц и площадей, а также при выполнении других работ по благоустройству территорий.* При разработке проектов и прокладке сетей на пересечениях улиц или площадей необходимо определять способ прокладки: «открытый» или «закрытый» с обязательным согласованием с органами архитектуры муниципального образования.
* Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:
* под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;
* в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;
* на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).

- Владельцы всех городских коммуникаций, как подземных, так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией.* Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца.
* Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам технические условия на присоединение их объектов, обязаны указывать:
* параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения;
* точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть;
* условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ.
* Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.
 |

#### Статья 12.8. Рекреационные зоны

**Индекс зоны Р 1**

**Зона зеленых насаждений общего пользования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | 5.0 Отдых (рекреация) |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования | 3.6 Культурное развитие5.1 Спорт5.2 Природно-познавательный туризм5.3 Охота и рыбалка |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | 4.4 Магазины4.6 Общественное питание4.8 Развлечения |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | * Размещение и организация объектов зеленого строительства производится в соответствии с генеральным планом и проектом планировки.
* Максимальный размер торговой площади размещаемых магазинов и объектов общественного питания – 300 м2, общей площади культурно-развлекательных объектов – 1000 м2.
* Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду.
* Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СП 42.13330.2011.
* Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования:

массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.* Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.
* Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.
* Параметры использования территории (% от общей площади)
* зеленые насаждения – 65-75,
* аллеи, дороги – 10-15,
* площадки – 8-12,
* сооружения – 5-7.
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Разрешается новое зеленое строительство, реконструкция существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному.
* Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп.
* Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.
* Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.
 |

**Индекс зоны Р 2**

**Зона водных объектов**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |  |
| Виды разрешенного использования |  |
| 1 | Основные виды разрешенного использования |  5.0 Отдых (рекреация) 11.1 Общее пользование водными объектами |  |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенного использования |  3.6 Культурное развитие 5.1 Спорт 5.2 Природно-познавательный туризм 5.3 Охота и рыбалка |  |
| 3 | Условно разрешенные виды использования |  4.4 Магазины 4.6 Общественное питание 4.8 Развлечения | Ограничения использования земельных участков. |  |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства |
| 4 | Архитектурно-строительныетребования | * Максимальный размер торговой площади размещаемых магазинов – 50 м2, объектов общественного питания – 300 м2, общей площади культурно-развлекательных объектов – 500 м2.
 |  |  |  |
| Ограничения использования земельных участков |  |
| 5  | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1м от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей.
* В местах выхода родников на поверхность – устройство декоративного оформления.
* Оборудовать территорию малыми архитектурными формами и элементами освещения.
 | 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1м. от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей.
* В местах выхода родников на поверхность – устройство декоративного оформления.
 |

#### Статья 12.9. Зона сельскохозяйственного использования

**Индекс зоны С 1**

**Земли сельскохозяйственного использования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1 | Основные виды разрешенного использования  | 1.0 Сельскохозяйственное использование1.1 Растениеводство1.2 Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур1.3 Овощеводство1.4 Выращивание тонизирующих, лекарственных, цветочных культур1.5 Садоводство1.6 Выращивание льна и конопли1.7 Животноводство1.8 Скотоводство1.9 Звероводство1.10 Птицеводство1.11 Свиноводство1.12 Пчеловодство1.13 Рыбоводство1.14 Научное обеспечение сельского хозяйства1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции1.16 Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках1.17 Питомники1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства |
| 2 | Вспомогательные разрешенные виды использования | 3.1 Коммунальное обслуживание4.4 Магазины4.6 Общественное питание4.9 Обслуживание автотранспорта4.9.1 Объекты придорожного сервиса5.0 Отдых (рекреация)12.0 Земельные участки (территории) общего пользования |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | 4.2 Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)4.3 Рынки6.9 Склады |

**Индекс зоны С 2**

**Зона садоводства, огородничества**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | 13.1 Ведение огородничества13.2 Ведение садоводства13.3 Ведение дачного хозяйства |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования | 3.1 Коммунальное обслуживание5.0 Отдых (рекреация)12.0 Земельные участки (территории) общего пользования |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | 4.9.1 Объекты придорожного сервиса |
| Параметры разрешенного использования земельных участков |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | * Площадь индивидуального садового участка или огорода принимается не менее 0,05 га.
* На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается архитектурно-планировочным зданием на проектирование и должна быть: для улиц – не менее 9 м, для проездов – не менее 4,5 м.
* Строительство сезонного жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться с соблюдением санитарных и противопожарных норм и требований; красных линий, определяющих границы улиц и проездов;
* Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому домику и хозяйственным постройкам.
* Противопожарные резервуары предусматривать в соответствии с СП 53.13330.2011.
* Иные параметры в соответствии с СП 99.13330.2011, СП 19.13330.2011 и СП 53.13330.2011
 |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Соблюдение норм, правил и гигиенических нормативов содержания населенных мест.
* Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 м и не более 100 м от границ садовых участков.
 |

#### Статья 12.10. Зоны специального назначения

**Индекс зоны СП 1**

**Зона специального назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования. |
| 1 | Разрешенные виды использования земельных участков | 8.1 Обеспечение вооруженных сил 11.0 Водные объекты11.1 Общее пользование водными объектами11.2 Специальное пользование водными объектами11.3 Гидротехнические сооружения12.1 Ритуальная деятельность |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования | 3.7 Религиозное использование6.0 Производственная деятельность 10.0 Использование лесов 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | 3.9.1 Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях4.4 Магазины6.0 Производственная деятельность |
| Параметры разрешенного строительства и ограничения использования земельных участков. |
| 4 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции – в соответствии с проектом планировки и СП 31.13330.2012.Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территорий промышленных предприятий и жилой застройки. Соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требованиям СанПиНа 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения».Мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО);территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной;дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие;запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений;здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в исключительных случаях – водонепроницаемые выгреба, исключающие случаи микробного загрязнения территории.Мероприятия по II поясу ЗСО:запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченной применение удобрений.в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории на основании СанПиН 42-128-4690-88 "Санитарные правила содержания территорий населенных мест» и СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом [СП 2.6.1.2216-07](http://docs.cntd.ru/document/902046352) и санитарных правил устройства и содержания кладбищ [СанПиН 2.1.2882-11](http://docs.cntd.ru/document/902287293). |
| Ограничения использования земельных участков. |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Благоустройство и озеленение территории.
* Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища.
* В водоохранных зонах рек и водохранилищ запрещается размещение мест захоронения.
 |

####

#### Статья 12.11. Зоны особо охраняемых территорий

**Индекс зоны ОТ 1**

**Зона историко-культурного значения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования. |
| 1 | Разрешенные виды использования земельных участков | 9.3 Историко-культурная деятельность |
| 2 | Вспомогательные виды разрешенногоиспользования | 12.0 Земельные участки (территории) общего пользования |
| 3 | Условно разрешенные виды использования | 5.2 Природно-познавательный туризм |
| Параметры разрешенного строительства. |
| 4 | Архитектурно-строительные требования | * Минимальный размер земельных участков жилых домов, учреждения и предприятия обслуживания, гаражей и автостоянок принимать в соответствии с проектом планировки и СП 42.13330.2011.
* Высота зданий – 3-4 этажа, вспомогательных строений – не выше 1 этажа.
* Максимальный процент застройки определяется проектом планировки.
* Иные параметры – в соответствии проектом планировки и требованиями СП 42.13330.2011.
* Индивидуальное решение замены ветхого и малоценного жилого фонда в соответствии с проектом планировки и требованиями зон охраны объектов культурного наследия.
* Поддержание выразительной застройки с помощью художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм;
* Повышение требования к архитектуре зданий, формирующих уличный фронт.
* Режим застройки согласно постановлению главы администрации Смоленской области от 30.01.2009 № 36.
 |

## РАЗДЕЛ 13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

#### Статья 13.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос

В границах водоохранной зоны р. Днепр, ширина которой в соответствии с Водным кодексом (№74-ФЗ) - 200м устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

* Предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* Предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;
* Сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Виды запрещенного использования**:

* Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* Размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, мест складирования промышленных и бытовых отходов, кладбищ, накопителей сточных вод;
* Складирование мусора;
* Заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;
* Движение и размещение стоянок транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

**Условно разрешенные виды использования**, требующие специального согласования:

* Добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.
* Проектирование, строительство и реконструкция зданий, хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

 Существующая и размещаемая (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда) застройка в водоохранных зонах должна иметь централизованное канализование и оборудоваться сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

Водоохранная зона р. Днепр включает в себя прибрежную защитную полосу (50м.).

**Виды запрещенного использования:**

* Распашка земель;
* Применение удобрений;
* Складирование отвалов размываемых грунтов;
* Установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделения участков под индивидуальное строительство.

**Основные виды разрешенного использования:**

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

**Условно разрешенные виды использования:**

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

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

#### Статья 13.2. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности

Максимально отмеченный уровень р. Днепр составляет 179 м. абс.

Ограничения:

* При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусмотреть инженерную защиту от затопления и подтопления зданий и сооружений;
* Выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство откосов набережной и т.п.) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.
* Применение специальных фундаментов, гидроизоляция подвалов, местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованиям).

#### Статья 13.3. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения

* 1. **Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ:** жилые здания, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения общего пользования, садово-огородные участки, предприятия пищевой промышленности, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности и склады готовой продукции.
	2. **Условно разрешенные виды использования:** связанные с обслуживанием данного предприятия конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники; предприятия и сооружения меньшего класса санитарной вредности, чем основное производство; пожарные депо, бани, прачечные; объекты торговли и общественного питания; мотели, гаражи и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; АЗС; сельхозугодия для выращивания технических культур.
	3. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела ТУ Роспотребнадзора и комитета по охране окружающей среды.

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

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

* + - Корректировка границ ССЗ в соответствии с утверждёнными проектами;
		- Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
		- Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

Размеры СЗЗ могут быть изменены для предприятий III-IV классов – по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя.

Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за её пределами в рамках или ниже нормативных требований.

Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть обязательным документом.

**Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуется в составе трех поясов.**

**I пояс** (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов и площадок водозаборных сооружений. От отдельных водозаборных скважин I пояс санитарной охраны организуется в радиусе 30 м. от скважины. В его границах запрещается вся хозяйственная деятельность, не связанная с эксплуатацией, реконструкцией и расширением водозаборных сооружений.

**II и III пояс** (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения. В их пределах запрещается размещение объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения поверхностных сточных вод, ограничивается применение удобрений и ядохимикатов. На застроенных территориях должно быть предусмотрено канализование или устройство водонепроницаемых выгребов, благоустройство, озеленение размещаемых объектов, организация отвода загрязненных поверхностных сточных вод.

В г. Дорогобуж пояса строгой санитарной охраны организованы на всех имеющихся водозаборных сооружениях. На общегородском водозаборе пояса санитарной охраны также установлены проектом.

#### Статья 13.4. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия.

**Центральная часть г. Дорогобуж, левобережье.**

|  |  |
| --- | --- |
| Характеристика реконструкции. | Ограниченная реконструкция. |
| Объекты реконструкции. | Застройка преимущественно общественно-делового назначения и муниципальное жилье в границах общегородского центра. | Сложившаяся индивидуальная застройка и отдельные общественные учреждения. |
| Состав реконструктивных мероприятий. | * Капитальный ремонт зданий с элементами реставрации;
* Строительство новых малоэтажных контекстуальных зданий с формированием фронта застройки;
* Контекстуальная реконструкция фасадов зданий поздней постройки.
* Граница территории объекта культурного наследия - устье р. Дебря и ручья Святого до его верховья, ул. Октябрьская до пер.Коммунистического, ул.Коммунистическая, ул.Симоновой, ул. Советская до р.Ордышка, р. Серебрянка, до пер. Исаева, ул. Исаева, ул. Смолякова, ул. Ленина, пер. Перекопский – р.Днепр, и по левому берегу Днепра. Нейтрализация дисгармоничных зданий и сооружений
* Реконструкция «Улиц-музеев»: ул. Карла Маркса в указанных границах, ул. Лермонтова, ул. Парижской коммуны.

Контекстуальная (преимущественно общественно-деловая) застройка в районе Городского Вала).Режим застройки согласно постановлению Главы Администрации Смоленской области от 30.01.2009 № 36. | * Ремонт, реконструкция, строительство жилых домов в пределах домовладений, с сохранением ценной средовой застройки, в том числе малых архитектурных форм (ворота, ограды, «образцовые фасады» и т.п.)
* Прокладка инженерных сетей, строительство дорог, объектов сферы услуг.
* Исследование археологического культурного слоя на территории застройки прибрежной полосы.
 |
| Характер проведения реконструкции. | Выборочно или комплексно с максимально возможным сохранением ценной средовой застройки, включая отдельные здания и малые архитектурные формы (ворота, ограды, «образцовые фасады» и т.п.). | Выборочно – жилых и общественных зданий; комплексно – инженерно-транспортной инфраструктуры. |
| Ограничения. | Сохранение квартальных принципов застройки, планировочной структуры.Сомасштабность существующей и проектируемой застройки.Функциональное использование и архитектурно-пространственное решение новых зданий в соответствии с требованиями сохранения ценного наследия, по индивидуальным проектам.Запрещение размещения новых промышленных и коммунальных предприятий.Рекомендуемая высота застройки – не выше 3-5 этажей, длина зданий до 50 м. | Не допускаются виды функционального использования домовладений, несовместимые с жилой зоной и установленным регламентам.Преимущество традиционной усадебной застройки перед многоквартирной. Рекомендуемая высота застройки – не выше 4-х этажей. |

Общие требования для всех видов строительства включают следующие положения:

* сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант – утраченных или частично утраченных культовых зданий и комплексов в архитектурно-пространственной организации территорий и в речной панораме;
* принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников.
* согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки в зоне исторической застройки с инспекцией по охране и использованию культурного наследия города.
* при необходимости, разработка проекта планировки исторической части города в левобережье, в вышеозначенных границах, а также включая прилегающие кварталы.

Настоящая статья включает положения проекта охранных зон г. Дорогобуж, в том числе в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 183. [↑](#footnote-ref-1)
2. ЗК РФ, ст. 5. [↑](#footnote-ref-2)
3. Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 1. [↑](#footnote-ref-3)
4. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 184. [↑](#footnote-ref-4)
5. ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-5)
6. ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-6)
7. ГрК РФ, ст. 41, п. 1, п. 5. [↑](#footnote-ref-7)
8. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 184. [↑](#footnote-ref-8)
9. ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-9)
10. ГрК РФ, ст. 9, п. 1. [↑](#footnote-ref-10)
11. ЗК РФ, ст. 6, п. 2. [↑](#footnote-ref-11)
12. ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-12)
13. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185. [↑](#footnote-ref-13)
14. ЗК РФ, ст. 5. [↑](#footnote-ref-14)
15. ЗК РФ, ст. 5. [↑](#footnote-ref-15)
16. ГрК РФ ст. 1. [↑](#footnote-ref-16)
17. ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 2. [↑](#footnote-ref-17)
18. ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», п. 1, п. 3. [↑](#footnote-ref-18)
19. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185. [↑](#footnote-ref-19)
20. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185. [↑](#footnote-ref-20)
21. ГрК РФ, ст. 56, п.1. [↑](#footnote-ref-21)
22. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1. [↑](#footnote-ref-22)
23. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185. [↑](#footnote-ref-23)
24. [ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-24)
25. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-25)
26. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-26)
27. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-27)
28. ФЗ «О землеустройстве», ст. 17. [↑](#footnote-ref-28)
29. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1. [↑](#footnote-ref-29)
30. ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-30)
31. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1. [↑](#footnote-ref-31)
32. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-32)
33. Ст. 1 Положения «О порядке проведения публичных слушаниях и учета мнения граждан при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области» от 20.12.2013 № 41 [↑](#footnote-ref-33)
34. ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-34)
35. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-35)
36. ГрК РФ, ст. 48, п. 2. [↑](#footnote-ref-36)
37. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 187. [↑](#footnote-ref-37)
38. ЗК РФ, ст. 23, п. 2. [↑](#footnote-ref-38)
39. Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 2. [↑](#footnote-ref-39)
40. Положение «О порядке проведения публичных слушаниях и учета мнения граждан при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области» от 20.12.2013 № 41 [↑](#footnote-ref-40)
41. ГрК РФ, ст. 51, п. 1. [↑](#footnote-ref-41)
42. ГрК РФ, ст. 55, п.1. [↑](#footnote-ref-42)
43. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 187. [↑](#footnote-ref-43)
44. ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-44)
45. ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-45)
46. ЗК РФ, ст. 5. [↑](#footnote-ref-46)
47. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1. [↑](#footnote-ref-47)
48. ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-48)
49. ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-49)
50. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 188. [↑](#footnote-ref-50)
51. ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-51)
52. Ст. 1 Положения «О порядке проведения публичных слушаниях и учета мнения граждан при осуществлении градостроительной деятельности на территории муниципального образования Дорогобужское городское поселение Дорогобужского района Смоленской области» от 20.12.2013 № 41 [↑](#footnote-ref-52)
53. ГрК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-53)
54. ГрК РФ, ст.30, п.1. [↑](#footnote-ref-54)
55. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГрК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 189. [↑](#footnote-ref-55)
56. ГрК РФ, ст. 30 [↑](#footnote-ref-56)
57. ГрК РФ, ст. 36 [↑](#footnote-ref-57)
58. ГрК РФ, ст. 32, п 3 [↑](#footnote-ref-58)
59. ГрК РФ ст.8, п.1 [↑](#footnote-ref-59)
60. ФЗ № 131 ст. 14, п.20 [↑](#footnote-ref-60)
61. ГрК РФ, ст. 31, п 6 [↑](#footnote-ref-61)
62. ГрК РФ, ст. 31, п 9 [↑](#footnote-ref-62)
63. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 201. [↑](#footnote-ref-63)
64. ГрК РФ, ст. 37, п. 2 [↑](#footnote-ref-64)
65. ГрК РФ, ст. 37, п. 1 [↑](#footnote-ref-65)
66. ГрК РФ, ст. 37, п. 4 [↑](#footnote-ref-66)
67. ГрК РФ, ст. 37, п. 3. [↑](#footnote-ref-67)
68. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» [↑](#footnote-ref-68)
69. ГрК РФ, ст. 38. [↑](#footnote-ref-69)
70. ГрК РФ, ст. 39.п. 1,2,3,8,9,11,12 [↑](#footnote-ref-70)
71. ГрК РФ, ст. 40. [↑](#footnote-ref-71)
72. ЗК РФ, ст. 23, п 2-3. [↑](#footnote-ref-72)
73. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006г., стр. 208. [↑](#footnote-ref-73)
74. «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006г., стр. 244-247 [↑](#footnote-ref-74)