**МЕТОДИЧЕСКИЕ РЕКОМЕНДАЦИИ ПО**

**ПРАВИЛАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**Введение**

Впервые правила застройки (zoning, zoning regulation/code/ordinance) были приняты в 1916 г. в Нью-Йорке, в 1920-е годы распространились по городам США, а затем, с различными местными особенностями, и по многим странам. Основные цели их введения — исключить такое соседство [видов разрешенного использования земельных участков](https://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%92%D0%B8%D0%B4%D0%BE%D0%B2_%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B5%D1%88%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D0%B8%D1%81%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D0%B7%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%D0%B7%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D1%85_%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BA%D0%BE%D0%B2&action=edit&redlink=1) и параметров застройки, которое может приводить к снижению качества среды (например, при соседстве жилья с промышленными предприятиями, кварталов высотного строительства с [малоэтажным жильем](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%BB%D0%BE%D1%8D%D1%82%D0%B0%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D0%B5_%D0%B6%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%B5) и пр.), а также минимизировать процедуры, с помощью которых застройщик имеет возможность узнать как допускается использовать тот или иной [земельный участок](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%83%D1%87%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%BA).

В России возможность разработки правил землепользования и застройки была установлена Градостроительным кодексом Российской Федерации от 07.05.1998 № 73-ФЗ. Документы под названием «Правила застройки» существовали задолго до введения нового Градостроительного кодекса. Эти документы не содержали двух важных компонентов - схемы (карты) правового зонирования и градостроительных регламентов для территориальных зон, выделенных на карте правового зонирования.

Новый Градостроительный кодекс (от 07.05.98 г. № 73-ФЗ ст.39) определил необходимость наличия схем зонирования (графического материала по границам территориальных зон различного функционального назначения с кодовым обозначениями таких зон) и текстового материала (градостроительных регламентов для каждой территориальной зоны). Они, по новому Градостроительному кодексу, должны быть разработаны в составе местных нормативных правовых актов.

Иными словами, Правила землепользования и застройки (далее – ПЗЗ) - это не градостроительный документ или его разновидность, а нормативный правовой акт органов местного самоуправления, который регулирует как использование, так и изменение объектов недвижимости (изменение разрешённых видов использований) через введение градостроительных регламентов (Градостроительный кодекс РФ, ст.1).

Разница между правовым нормативным актом и градостроительным документом заключается в публичности правового акта (официальном опубликовании для всеобщего сведения, иначе он не может действовать) и действии градостроительной документации без её опубликования.

Градостроительный кодекс определяет не только развёрнутый перечень видов градостроительной документации, но и перечень градостроительной документации, которая разрабатывается местными органами власти:

- [Генеральный план поселения](http://www.zemvopros.ru/page_4603.htm) (города, населённого пункта) - градостроительная документация о долгосрочном (перспективном) градостроительном планировании. В нём укрупнено определяются основные направления развития территории;

- Зонирование, проводимое по генеральному плану, осуществляется без установления градостроительных регламентов. Не является нормативным правовым актом, а основным градостроительным документом;

- Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) вводят градостроительные регламенты. Проекты планировки, проекты межевания и проекты застройки (ПЗЗ) - градостроительная документация о застройке территорий - разрабатывается на основе Правил.

Правила землепользования и застройки (ПЗЗ) территорий сельских и городских поселений определяют целевое и разрешённое использование земельных участков, то есть использование в соответствии с целью изначального или происшедшего создания земельного участка.

В отличие от [Генерального плана территории](http://www.zemvopros.ru/page_4603.htm) правила более точно детализируют, какие участки можно застраивать, а какие - нет, и что конкретно можно строить на территории.

Основная цель введения ПЗЗ территорий городских сельских поселений - упростить и ускорить решение вопросов разрешённого использования земельных участков.

Эта цель напрямую увязана с процессами необходимого многим собственникам земельных объектов изменения видов разрешённого использования земельных участков, то есть юридической (правовой) корректировки градостроительных регламентов. С момента введения Градостроительного кодекса РФ (от 07.05.98 г. №73-ФЗ) и в соответствии с ним происходила правовая доработка положений по землепользованию и застройке участков.

**Общие положения**

Общая часть ПЗЗ устанавливает требования по использованию земельных участков в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, указывает, какие участки можно использовать под строительство, а какие - нет, содержит положения о регулировании землепользования и застройки. По сути, это классификатор земельных участков.

Территориальная часть ПЗЗ - это карты всей территории населённого пункта, показывающие территориальное зонирование и устанавливающие границы зон.

ПЗЗ являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, имеют обязательную юридическую силу и подлежат исполнению всеми государственными органами и органами местного самоуправления, органами надзора и контроля, владельцами недвижимости, инвесторами, застройщиками, заказчиками, подрядчиками.

Действуют в пределах административных границ населенного пункта. Являются основанием для разрешения споров в судебном порядке.

По Земельному Кодексу РФ, существует 7 видов целевого назначения (категорий) земельных объектов:

1. Земли сельскохозяйственного назначения.
2. Земли населённых пунктов.
3. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения.
4. Земли особо охраняемых территорий и объектов.
5. Земли лесного фонда.
6. Земли водного фонда.
7. Земли запаса.

Любой земельный участок относится к конкретной категории земель, то есть имеет конкретное целевое использование.

Правовой режим (например, возможность или невозможность строительства, ведения конкретной деятельности на участке) для каждого конкретного участка определяется на основе его принадлежности к той или иной категории и разрешённого использования внутри своей категории. (То есть вида разрешённого использования «внутри» категории).

У каждой категории есть свои виды (зоны) разрешённых использований.

У каждого участка должно быть своё разрешённое использование.

Разрешённое использование определяется на основе зонирования земель внутри каждой конкретной категории.

Зонированием территорий муниципальных образований ([градостроительным зонированием](http://www.zemvopros.ru/page_4603.htm)) определяются границы территориальных зон и устанавливаются градостроительные регламенты (виды разрешённых использований земельных участков).

Документом градостроительного зонирования являются Правила землепользования и застройки, которые утверждаются представительным органом местного самоуправления.

Градостроительным регламентом устанавливаются виды разрешённого использования земельных участков в пределах границ соответствующей территориальной зоны.

Сведения о видах разрешённого использования земельного участка вносятся в Реестр объектов недвижимости на основании градостроительного регламента или на основании акта органа государственной власти или органа местного самоуправления.

Решение об изменении вида разрешённого использования принимается Главой местной администрации. Обязательным условием принятия такого решения является проведение публичных слушаний.

Прохождение официальной процедуры изменения разрешённого использования земельного участка обязательно, если для возведения объектов на этом участке требуется получение градостроительного плана участка и разрешение на строительство.

В этом случае проводится проверка соответствия проектной документации разрешённому использованию земельного участка.

Перевод земель сельскохозяйственного назначения (с разрешённым использованием «для садоводства», «для дачного строительства» в земли населённых пунктов (с разрешённым использованием «для размещения домов ИЖС» осуществляется путём установления или изменения границ населённых пунктов в порядке, определяемом Градостроительным кодексом РФ.

Категорию земель можно изменить путём подготовки и утверждения Генерального плана поселения, разрешённое использование устанавливается Правилами землепользования и застройки.

**Правовая основа, цели введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки городского или сельского  поселения.**

Правила землепользования и застройки городского или сельского поселения (далее - ПЗЗ) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным   кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», законами и нормативными правовыми актами и инструктивно-методическими документами федерального и регионального  уровней, Генеральным планом городского или сельского поселения, а также с учетом положений актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития городского или сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

ПЗЗ  на территории городского или сельского поселения вводятся в целях:

- создания условий для устойчивого развития территории  на основе Генерального плана сельского поселения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия на территории городского или сельского поселения ;

- создания предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий;

- обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей  земельных участков и объектов капитального строительства,   включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

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

ПЗЗ обязательны к  исполнению должностными, физическими и юридическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории городского или сельского поселения.

Правила регламентируют деятельность должностных, физических и юридических лиц в отношении:

- правового зонирования территории муниципального образования и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделения (межевания) территории муниципального образования  на земельные участки;

- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

- подготовки градостроительных обоснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

- согласования проектной документации;

- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

- предоставления разрешений на строительство, на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

- контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;

- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

ПЗЗ вводят порядок использования и застройки территории городского или сельского поселения, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории на территориальные зоны и установлении для них градостроительных регламентов.

**Основные понятия и термины, используемые в ПЗЗ, и их определения**

В Правилах землепользования и застройки используются следующие основные понятия:

* **Основные виды деятельности при осуществлении землепользования и застройки**

**Градостроительная деятельность**- деятельность по развитию территорий Славянского городского поселения Славянского района, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**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.

**Территориальное планирование**- планирование развития территорий Славянского городского поселения Славянского района, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

**Резервирование территорий**- деятельность органов исполнительной власти по определению территорий, необходимых для государственных и общественных нужд и установлению для них правового режима, обеспечивающего их использование, для размещения новых или расширения существующих объектов, необходимых для государственных и общественных нужд.

[**Градостроительное зонирование**](http://www.zemvopros.ru/page_4603.htm)- зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Землепользование**- использование земельного участка, объекта капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования, установленными Правилами землепользования и застройки, с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства**- комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, направленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, инженерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями.

При проведении капитального ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

**Основные документы, используемые при осуществлении**

**землепользования и застройки**

[**Генеральный план городского поселения**](http://www.zemvopros.ru/page_4603.htm)- единый документ территориального планирования, содержащий положения о территориальном планировании, соответствующие карты (схемы) и указания на последовательность их выполнения.

**Правила землепользования и застройки территории городского поселения**- документ градостроительного зонирования, в котором устанавливаются территориальные зоны и их границы, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**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, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

[**Карта градостроительного зонирования городского или сельского поселения**](http://www.zemvopros.ru/page_4603.htm)- карта в составе ПЗЗ, на которой устанавливаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий и границы территорий объектов культурного наследия.

**Технические регламенты**- документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, устанавливают обязательные для применения и исполнения требования безопасности к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

До вступления в силу соответствующих технических регламентов в соответствии с п.1 ст.46 Федерального закона «О техническом регулировании» требования к продукции, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации, установленные нормативными правовыми актами Российской Федерации и нормативными документами федеральных органов исполнительной власти, подлежат обязательному исполнению только в части, соответствующей целям: защиты жизни или здоровья граждан, имущества физических или юридических лиц, государственного или муниципального имущества; охраны окружающей среды, жизни или здоровья животных и растений; предупреждения действий, вводящих в заблуждение приобретателей.

**Региональные (местные) нормативы градостроительного проектирования**- устанавливаемые с учетом особенностей территории минимальные расчетные показатели обеспечения благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения (включая инвалидов), объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории).

**Проектная документация**- документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде чертежей (карт, схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

**Специальные разрешения в области землепользования и застройки**- разрешение на условно разрешенный вид использования, разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

**Разрешение на условно разрешенный вид использования**- документ, разрешающий правообладателям земельных участков применение вида использования из числа условно разрешенных видов использования, установленных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства -** документ,  дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт с отклонением от указанных предельных параметров, установленных градостроительным регламентом, в пределах, определенных данным разрешением.

**Публичный сервитут**- право ограниченного пользования чужим земельным участком, неограниченным кругом лиц в государственных или общественных интересах (публичных интересах) нас основании закона или иного нормативного правового акта Российской Федерации и субъекта РФ..

**Арендаторы земельных участков**- лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

**Землевладельцы**- лица, использующие земельные участки на праве пожизненного наследуемого владения;

**Землепользователи**- лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;

**Объекты (территориальные) градостроительной деятельности:**

[**Функциональные зоны**](http://www.zemvopros.ru/page_4603.htm)- зоны, для которых Генеральным планом определены границы и функциональное назначение.

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

**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 охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Зоны охраны объектов культурного наследия**- территории, границы и особые условия использования которых, определяются законодательством об объектах культурного наследия.

**Объект культурного наследия**- объект, обладающий историко-архитектурной, художественной, научной и мемориальной ценностью, имеющий особое значение для истории и культуры Российской Федерации (объект федерального значения), субъекта Российской Федерации (объект регионального значения) или муниципального образования (объект местного значения) а также объект археологического наследия.

**Вновь выявленный объект культурного наследия**- объект, рекомендуемый для включения в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, в отношении которого в течение не более года со дня поступления в соответствующий орган охраны объектов культурного наследия документов, указанных в статье 17 Федерального закона «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» должно быть принято решение о включении, либо об отказе включения его в реестр.

**Зоны водоохранные**- территории, которые примыкают к береговой линии  рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых 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.

**Прибрежные защитные полосы**- части территории в границах водоохранных зон, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

**Особо охраняемые природные территории**- участки земли, водной поверхности и воздушного пространства над ними, где располагаются природные комплексы и объекты, которые имеют особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, которые изъяты решениями органов государственной власти полностью или частично из хозяйственного использования и для которых установлен режим особой охраны.

**Территории общего пользования**- территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, в том числе расположенные вне территории кварталов - площади, улицы, набережные, бульвары и на территории кварталов  - проезды и скверы.

**Улично-дорожная сеть**- система взаимосвязанных территориальных коммуникационных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров), территории которых являются, как правило, территориями общего пользования.

**Земельный участок как объект градостроительной деятельности**- часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельном законодательстве порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, или которая предназначена для размещения указанных объектов.

**Территория объекта культурного наследия**- исторически сложившийся земельный участок, границы которого установлены и описаны в порядке, определенном действующим законодательством, на котором расположен объект (выявленный объект) культурного наследия, на который действие градостроительного регламента не распространяется.

**Линейные объекты**- линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Зеленые насаждения общего пользования**- зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц).

**Зеленые насаждения, выполняющие специальные функции**- зеленые насаждения санитарно-защитных, водоохранных, защитно-мелиоративных, противопожарных зон.

**Проезд  внутриквартальный**- часть территории квартала, являющаяся территорией общего пользования и используемая как элемент внутриквартальной коммуникационной системы, связанной в свою очередь с улично-дорожной сетью.

**Место для хранения автомобиля**- место на открытой или закрытой автостоянке, предназначенное для хранения (парковки) одного автомобиля.

Объекты и сооружения капитального строительства.

**Объект капитального строительства**- здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек.

**Основной вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**- вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого не требует получения специальных разрешений.

**Условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства**- вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, применение которого требует получения  специальных разрешений*.*

**Вспомогательный вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**- вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, который может применяться только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка

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

**Высота объекта капитального строительства**- расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши, без учета технических устройств (антенн, вентиляционных труб, лифтовых шахт).

**Общие положения о карте градостроительного зонирования городского или сельского поселения и градостроительных регламентах.**

На карте градостроительного зонирования отображены:

- границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон;

- границы и кодовые обозначения утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территории,

- границы утвержденных в установленном порядке территорий  объектов культурного наследия,

Градостроительные регламенты устанавливаются в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон,  отображенных на карте градостроительного зонирования.

Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков:

- расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

- расположенных в границах территорий общего пользования;

- линейных объектов.

Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии  с  законодательством   РФ,   не  отображенные  на   Карте градостроительного зонирования сельского поселения, включаются в ПЗЗ после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке.

В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования;

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

- ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства заключаются в ограничении прав на землю.

Содержание ограничений, использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента определено в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Использование и застройка земельных участков на территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

Разрешенным  для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые   распространяется   действие   градостроительных   регламентов,  является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

- видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- предельными   размерами   земельных   участков   и   предельными   параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ограничениями   использования   земельных  участков   и   объектов   капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.     

В градостроительных регламентах в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

- основные виды разрешенного использования;

- условно разрешенные виды использования;

- вспомогательные виды разрешенного использования;

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основных видов использования в районе зонирования.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков, а также объекты гражданской обороны и предотвращения чрезвычайных ситуаций, если для их расположения требуется отдельные земельные участки, относятся к разрешенным видам использования на территории всех зон при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение. Размещение объектов вспомогательных видов разрешенного использования, разрешается при условии соблюдения требований технических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

**Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам**

Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, и расположенные на территориях, для которых   установлены   градостроительные   регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использований территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

- существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

Земельные  участки,  объекты  капитального  строительства,  существовавшие до вступления в силу Правил и не соответствующие градостроительным регламентам,  могут использоваться без установления срока приведения их  видов в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры, что установлено органами исполнительной власти в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами.

Для объектов,  представляющих опасность,  исполнительными органами государственной власти  устанавливается срок приведения  их в соответствие с градостроительным  регламентом,  нормативами  и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

Реконструкция 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 при условии получения соответствующего разрешения.

Режим использования и застройки территорий, на которые, в соответствии с  Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

- в отношении объектов, расположенных в границах территорий общего пользования - положениями нормативных правовых актов исполнительных органов власти сельского поселения, издаваемых в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами;

- в отношении участков, занятых линейными объектами, - техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

В отношении участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке,   установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

**Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории городского поселения осуществляется правообладателями  земельных  участков,  объектов капитального строительства, в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в городском поселении.

Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным  регламентом  минимальных размеров,  либо  конфигурация,  инженерно-геологические   или   иные   характеристики,   перечень   которых   может   быть   установлен исполнительными органами государственной власти поселения, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства  к  системам  инженерной  и  транспортной  инфраструктур,   находящимся в распоряжении иных субъектов, является  заключение ими соглашения  с собственниками указанных инфраструктур в соответствии с установленными  нормативными правовыми    актами.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляет заявление об его предоставлении в Комиссию по землепользованию и застройке.

Форма и состав заявления о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается нормативным правовым актом администрации Славянского городского поселения Славянского района.

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

Заявление  о выдаче разрешения на  отклонение  от  предельных  параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства выносится Комиссией по землепользованию и застройке на публичные слушания в порядке,  устанавливаемом  в соответствии с федеральным законодательством.

Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства   на   территории   городского поселения может  осуществляться правообладателями   земельных   участков   и   объектов   капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования.