



СРЕДНЕАХТУБИНСКАЯ РАЙОННАЯ ДУМА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 17 августа 2023 года №48/645

Об утверждении правил землепользования и застройки Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, руководствуясь Уставом Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, Среднеахтубинская районная Дума Волгоградской области решила:

1. Утвердить правила землепользования и застройки Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области согласно приложению №1.

2. Признать утратившими силу следующие решения Среднеахтубинской районной Думы Волгоградской области:

– от 26 июня 2017 года №40/264 «Об утверждении правил землепользования и застройки Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области»;

– от 07 декабря 2018 года №60/391 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, утвержденные решением Среднеахтубинской районной Думы от 26 июня 2017 года №40/264, применительно к земельному участку с кадастровым номером 34:28:140010:351, расположенному примерно в 1 км по направлению на юго-запад от п. Куйбышев Среднеахтубинского района Волгоградской области»;

– от 29 апреля 2019 года №67/448 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области»;

– от 30 июля 2020 года №15/162 «О внесении изменений в решение Среднеахтубинской районной Думы от 26 июня 2017 года №40/264 «Об утверждении правил землепользования и застройки Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области применительно к п. Куйбышев, п. Кочетково, п. Великий Октябрь, х. Вязовка, п. Красный, х. Стахановец, х. Невидимка, х. Шумроватый, х. Каширин»;

– от 11 декабря 2020 года №19/229 «О внесении изменений в решение Среднеахтубинской районной Думы от 26 июня 2017 года №40/264 «Об утверждении правил землепользования и застройки Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области применительно к п. Куйбышев, п. Кочетково, п. Великий Октябрь, х. Вязовка, п. Красный, х. Стахановец, х. Невидимка, х. Шумроватый, х. Каширин».

3. Направить настоящее решение в администрацию Среднеахтубинского муниципального района для обнародования в районной газете «Звезда», на официальной странице Среднеахтубинского муниципального района на портале Губернатора Волгоградской области в информационно-телекоммуникационной сети Интернет и в федеральной государственной информационной системе территориального планирования (ФГИС ТП).

4. Настоящее решение вступает в силу после его официального опубликования (обнародования) в газете «Звезда» и на официальном сайте в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Председатель Среднеахтубинской
районной Думы

Глава Среднеахтубинского
муниципального района



С.Н. Дюжев

Н.Г. Патрин

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
КУЙБЫШЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СРЕДНЕАХТУБИНСКОГО
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Раздел 1. Порядок применения Правил землепользования
и застройки и внесения в них изменений**

**Глава 1. Положение о регулировании землепользования
и застройки органами местного самоуправления**

Статья 1. Общие положения

1. Правила землепользования и застройки Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района (далее - Правила) являются муниципальным правовым актом Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации (далее – ГрК РФ), Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 № 131-ФЗ "Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Волгоградской области, Уставом Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области, Уставом Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района, Генеральным планом Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района и иными муниципальными правовыми актами Среднеахтубинского муниципального района с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района являются документом градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом Среднеахтубинской районной Думы Волгоградской области и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

2. Предметом регулирования Правил является зонирование территории Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

3. Правила разработаны в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района;

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.

4. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки территории Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района.

5. Принятые до введения в действие Правил, муниципальные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

6. За нарушение Правил виновные физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 2. Содержание и порядок применения Правил

1. Правила включают в себя:

- 1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Обязательным приложением к Правилам являются сведения о границах территориальных зон, которые должны содержать графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости. Администрация Среднеахтубинского муниципального района также вправе подготовить текстовое описание местоположения границ территориальных зон.

Формы графического и текстового описания местоположения границ территориальных зон, требования к точности определения координат характерных точек границ территориальных зон, формату электронного документа, содержащего указанные сведения, устанавливаются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации.

2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя 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 общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

3. Действие градостроительных регламентов, устанавливаемых Правилами, распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального

строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. На отдельные виды земельных участков, установленные законодательством Российской Федерации, градостроительные регламенты не устанавливаются либо действие градостроительного регламента не распространяется.

5. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе градостроительного регламента, устанавливаемого для конкретной территориальной зоны.

6. Допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования, а также условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на которые предоставлены в установленном порядке, могут применяться на одном земельном участке одновременно.

7. Применение вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимо только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемых совместно с ними на территории одного земельного участка.

8. Использование земельных участков на территории населенных пунктов, включенных в состав особо охраняемой природной территории «Волго-Ахтубинская пойма», должно осуществляться с учетом режима особой охраны особо охраняемой природной территории. Градостроительный регламент, установленный настоящими правилами применяется к населенным пунктам, сведения о границах которых, внесены в Единый государственный реестр недвижимости.

Статья 3. Открытость и доступность Правил

1. Правила являются открытыми и общедоступными.

2. Возможность ознакомления с Правилами для всех физических, юридических и должностных лиц обеспечивается путем:

- размещения Правил на официальных сайтах администрации Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района и администрации Среднеахтубинского муниципального района в сети "Интернет";

- размещения в федеральной государственной информационной системе территориального планирования, в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности;

- опубликования в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

3. Население Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района имеет право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Волгоградской области и муниципальными правовыми актами Среднеахтубинского муниципального района.

Статья 4. Использование объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. 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.

2. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

3. 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.

4. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 5. Органы местного самоуправления, осуществляющие регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки

Органами местного самоуправления Среднеахтубинского муниципального района, осуществляющими регулирование отношений по вопросам землепользования и застройки, являются:

- 1) Среднеахтубинская районная Дума Волгоградской области, принимающая решение об утверждении Правил, о внесении в них изменений;
- 2) Администрация Среднеахтубинского муниципального района (далее – Администрация) - исполнительно-распорядительный орган местного самоуправления, наделенный полномочиями по решению вопросов местного значения.

Статья 6. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - Комиссия) является постоянно действующим коллегиальным совещательным органом Администрации.

Состав и порядок деятельности Комиссии утверждаются главой Среднеахтубинского муниципального района.

Требования к составу и порядку деятельности Комиссии устанавливаются законом Волгоградской области, нормативным правовым актом Администрации.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

- 1) подготовка проекта Правил, в том числе внесение изменений в такие Правила, а также внесение изменений в проект по результатам публичных слушаний;
- 2) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта Правил, а также по внесению в них изменений;
- 3) подготовка заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения;
- 4) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального

строительства (далее - условно разрешенный вид использования) или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

5) подготовка рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - отклонение от предельных параметров разрешенного строительства) или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;

б) может выступать организатором при проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами Среднеахтубинского муниципального района, настоящими Правилами;

7) осуществление иных функций в соответствии с ГрК РФ и настоящими Правилами.

Глава 2. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

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

1. Для каждой из установленных Правилами территориальных зон Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района могут устанавливаться следующие виды разрешенного использования земельных участков

и объектов капитального строительства:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) 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.

2. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным для каждой территориальной зоны, при условии соблюдения требований технических регламентов.

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 согласования.

4. Со дня принятия решения о комплексном развитии территории и до дня утверждения документации по планировке территории, в отношении которой принято решение о ее комплексном развитии, изменение вида разрешенного использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах такой территории, не допускается.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не

соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

6. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения, предоставляемого в порядке, установленном статьей 8 настоящих Правил.

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

Статья 8. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования осуществляется в порядке, установленном положениями ГрК РФ, муниципальными правовыми актами.

2. Проект решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях.

3. В случае, если условно разрешенный вид использования включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения общественных обсуждений или 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 общественных обсуждений или публичных слушаний.

4. Со дня поступления в Администрацию уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, или в отношении такой постройки до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Статья 9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства

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.

2. Правообладатели земельных участков вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, если такое отклонение необходимо в целях однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов.

3. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства осуществляется в порядке, установленном положениями ГрК РФ, муниципальными правовыми актами.

4. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

5. Проект решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства подготавливается в течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявления о предоставлении такого разрешения и подлежит рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, за исключением случая, указанного в части 1.1 статьи 40 ГрК РФ, части 2 настоящей статьи.

6. Со дня поступления в Администрацию уведомления о выявлении самовольной постройки от исполнительного органа государственной власти, должностного лица, государственного учреждения или органа местного самоуправления, указанных в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ, не допускается предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в отношении земельного участка, на котором расположена такая постройка, до ее сноса или приведения в соответствие с установленными требованиями, за исключением случаев, если по результатам рассмотрения данного уведомления Администрацией в исполнительный орган государственной власти, должностному лицу, в государственное учреждение или орган местного самоуправления, которые указаны в части 2 статьи 55.32 ГрК РФ и от которых поступило данное уведомление, направлено уведомление о том, что наличие признаков самовольной постройки не усматривается либо вступило в законную силу решение суда об отказе в удовлетворении исковых требований о сносе самовольной постройки или ее приведении в соответствие с установленными требованиями.

Глава 3. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 10. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Случаи, при которых в целях размещения объекта капитального строительства подготовка документации по планировке территории является обязательной, устанавливаются действующим градостроительным законодательством.

3. Видами документации по планировке территории являются:

- 1) проект планировки территории;
- 2) проект межевания территории.

4. Требования к составу и содержанию проектов планировки территории, проектов межевания территории устанавливаются действующим градостроительным законодательством, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

5. Порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории, порядок внесения изменений в такую документацию, порядок отмены такой документации или отдельных ее частей, порядок признания отдельных частей такой документации не подлежащими применению, устанавливается действующим градостроительным законодательством и нормативными правовыми актами Администрации.

6. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях, в случаях, установленных действующим законодательством.

7. Допускается внесение изменений в документацию по планировке территории путем утверждения ее отдельных частей по основаниям и в порядке, определенным действующим градостроительным законодательством.

8. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Глава 4. Положение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 11. Общие положения о порядке проведения общественных обсуждений или публичных слушаний

1. Общественные обсуждения или публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. За исключением случаев, предусмотренных ГрК РФ и другими федеральными законами, обязательному рассмотрению на общественных обсуждениях или публичных слушаниях подлежат:

- 1) проекты правил землепользования и застройки;
- 2) проекты планировки территории и проекты межевания территории;
- 3) проекты, предусматривающие внесение изменений в перечисленные выше документы;
- 4) проекты решений о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
- 5) проекты решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства.

3. Порядок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний по проектам, указанным в части 2 настоящей статьи, определяется Уставом

муниципального образования, нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и положениями ГрК РФ.

Глава 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки

Статья 12. Внесение изменений в Правила

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и Правилами.

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

1) несоответствие Правил генеральному плану Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района, схеме территориального планирования Среднеахтубинского муниципального района, возникшее в результате внесения в генеральный план или схему территориального планирования Среднеахтубинского муниципального района изменений;

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

3) несоответствие сведений о местоположении границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащемся в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) описанию местоположения границ указанных зон, территорий;

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

5) установление, изменение, прекращение существования зоны с особыми условиями использования территории, установление, изменение границ территории объекта культурного наследия;

6) принятие решения о комплексном развитии территории.

7) обнаружение мест захоронений погибших при защите Отечества, расположенных в границах муниципальных образований.

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

4. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

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

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

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

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

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты

капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

б) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти или юридическим лицом, созданным Российской Федерацией и обеспечивающим реализацию принятого Правительством Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное Российской Федерацией);

7) высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления, принявшими решение о комплексном развитии территории, юридическим лицом, созданным субъектом Российской Федерации и обеспечивающим реализацию принятого субъектом Российской Федерации решения о комплексном развитии территории (далее - юридическое лицо, определенное субъектом Российской Федерации), либо лицом, с которым заключен договор о комплексном развитии территории в целях реализации решения о комплексном развитии территории.

5. В целях внесения изменений в Правила в случаях, предусмотренных пунктами 2, 4 - 7 части 2 настоящей статьи, а также в случае однократного изменения видов разрешенного использования, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, без изменения ранее установленных предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и (или) в случае однократного изменения одного или нескольких предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для конкретной территориальной зоны, не более чем на десять процентов проведение общественных обсуждений или публичных слушаний, опубликование сообщения о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила и подготовка предусмотренного частью 6 настоящей статьи заключения Комиссии не требуются.

В случае внесения изменений в правила землепользования и застройки в целях реализации решения о комплексном развитии территории, в том числе в соответствии с частью 5.2 статьи 30 ГрК РФ, такие изменения должны быть внесены в срок не позднее чем девяносто дней со дня утверждения проекта планировки территории в целях ее комплексного развития.

6. Комиссия в течение двадцати пяти дней со дня поступления предложений осуществляет подготовку заключения главе Среднеахтубинского муниципального района, содержащего рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Среднеахтубинского муниципального района.

7. Глава Среднеахтубинского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение двадцати пяти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

Одновременно с принятием решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила глава Среднеахтубинского муниципального района определяет порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта, иные вопросы организации работ.

8. Глава Среднеахтубинского муниципального района не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных

правовых актов, иной официальной информации, и размещение сообщения о принятии такого решения на официальном сайте Администрации в сети "Интернет".

9. Администрация осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Куйбышевского сельского поселения Среднеахтубинского муниципального района, схемам территориального планирования муниципальных районов, схемам территориального планирования двух и более субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Волгоградской области, схемам территориального планирования Российской Федерации, сведениям Единого государственного реестра недвижимости, сведениям, документам и материалам, содержащимся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности.

10. По результатам проверки Администрация направляет проект о внесении изменений в Правила главе Среднеахтубинского муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 9 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

11. Глава Среднеахтубинского муниципального района при получении от Администрации проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении общественных обсуждений или публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

12. Проект о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации,

13. Общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся в порядке, определяемом Уставом Среднеахтубинского муниципального района Волгоградской области и (или) нормативным правовым актом Среднеахтубинской районной Думы Волгоградской области, в соответствии с положениями ГрК РФ.

Продолжительность общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не более одного месяца со дня опубликования такого проекта.

В случае подготовки проекта о внесении изменений в Правила в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, а также в случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в связи с принятием решения о комплексном развитии территории, общественные обсуждения или публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, в границах территории, подлежащей комплексному развитию. В этих случаях срок проведения общественных обсуждений или публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

14. После завершения общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких общественных обсуждений или публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе Среднеахтубинского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протокол общественных обсуждений или публичных слушаний и заключение о результатах общественных обсуждений или публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с ГрК РФ не требуется.

15. Глава Среднеахтубинского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 14 настоящего раздела обязательных приложений должен принять решение о

направлении указанного проекта в Среднеахтубинскую районную Думу Волгоградской области или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

Обязательным приложением к проекту правил землепользования и застройки, подготовленному применительно к территории населенного пункта, расположенного в границах особо охраняемой природной территории, является документ, подтверждающий согласование проекта правил землепользования и застройки с федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в ведении которых находится особо охраняемая природная территория.

16. Среднеахтубинская районная Дума Волгоградской области по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить указанный проект или направить его главе Среднеахтубинского муниципального района на доработку в соответствии с результатами общественных обсуждений или публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила.

Проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, направленный в представительный орган местного самоуправления, подлежит рассмотрению на заседании указанного органа не позднее дня проведения заседания, следующего за ближайшим заседанием.

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

18. В случаях, предусмотренных пунктами 4 – 6 части 2 настоящей статьи, исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченные на установление зон с особыми условиями использования территорий, границ территорий объектов культурного наследия, направляет главе Среднеахтубинского муниципального района требование об отображении в Правилах границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий.

19. В случае поступления требования, предусмотренного частью 18 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 4 - 6 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в Правила глава Среднеахтубинского муниципального района обязан обеспечить внесение изменений в Правила путем их уточнения в соответствии с

такими требованиями. При этом утверждение изменений в Правила в целях их уточнения в соответствии с требованием, предусмотренным частью 18 настоящей статьи, не требуется.

20. Срок уточнения Правил в соответствии с частью 19 настоящей статьи в целях отображения границ зон с особыми условиями использования территорий, территорий объектов культурного наследия, установления ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах таких зон, территорий не может превышать шесть месяцев со дня поступления требования, предусмотренного частью 18 настоящей статьи, поступления от органа регистрации прав сведений об установлении, изменении или прекращении существования зоны с особыми условиями использования территории, о границах территории объекта культурного наследия либо со дня выявления предусмотренных пунктами 4 - 6 части 2 настоящей статьи оснований для внесения изменений в правила землепользования и застройки.

В случае, если в границах особо охраняемой природной территории федерального или регионального значения полностью расположен населенный пункт, сведения о границах которого внесены в Единый государственный реестр недвижимости, проект правил землепользования и застройки, подготовленный применительно к территории такого населенного пункта, находящейся в границах указанной особо охраняемой природной территории, подлежит согласованию соответственно с федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, в ведении которых находится особо охраняемая природная территория. Предметом согласования является соответствие градостроительного регламента, устанавливаемого применительно к территории указанного населенного пункта, режиму особой охраны, предусмотренному законодательством Российской Федерации об особо охраняемых природных территориях и положением об особо охраняемой природной территории. Согласование осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Глава 6. Положение о регулировании иных вопросов землепользования и застройки

Статья 13. Градостроительный план земельного участка

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в ЕГРН, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственных информационных система градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Сведения, подлежащие отображению в градостроительном плане земельного участка, порядок получения такого документа установлены действующим градостроительным законодательством.

4. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения установлены уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

5. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

Раздел 2. Градостроительное зонирование

Глава 7. Карты градостроительного зонирования

Статья 14. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования представляет собой картографический материал, в котором отображаются границы территориальных зон и зон с особыми условиями в границах населенных пунктов Куйбышевского сельского поселения. Границы территориальных зон отвечают требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне, за исключением земельного участка, границы которого в соответствии с земельным законодательством могут пересекать границы территориальных зон.

2. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в графическом описании местоположения границ территориальных зон и перечне координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости.

3. Приложением к настоящим правилам являются:

Сведения о границах территориальных зон, которые содержат графическое описание местоположения границ территориальных зон, перечень координат характерных точек этих границ в системе координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости согласно Приказу Росреестра от 26.07.2022 № П/0292 "Об установлении формы графического описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формы текстового описания местоположения границ населенных пунктов, территориальных зон, требований к точности определения координат характерных точек границ населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории, формату электронного документа, содержащего сведения о границах населенных пунктов, территориальных зон, особо охраняемых природных территорий, зон с особыми условиями использования территории".

Глава 8. Положение о порядке градостроительного зонирования и о применении градостроительных регламентов

Статья 15. Территориальные зоны, установленные для Куйбышевского сельского поселения

Для целей регулирования землепользования и застройки в сельском поселении установлены территориальные зоны, которые должны соответствовать режимам особой охраны особо охраняемой природной территории «Волго-Ахтубинская пойма» в границах зоны интенсивного природопользования.

Территориальные зоны, установленные для сельского поселения:

Ж-1 – зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами;
ОД – многофункциональная общественно-деловая зона;
СХ – зона сельскохозяйственного использования;

Территории, для которых не устанавливаются или не распространяются градостроительные регламенты:

Озелененные территории общего пользования.

Статья 16. Общие положения о зонах с особыми условиями использования территории.

1. Границы зон с особыми условиями использования территорий отражены на карте градостроительного зонирования, где отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемыми по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленным на основе действующих нормативных документов.

2. Перечни зон с особыми условиями использования территорий, отображение их границ на карте градостроительного зонирования и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на их территории указаны в соответствии с нормативными правовыми актами органов власти Российской Федерации и Волгоградской области.

Статья 17. Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте градостроительного зонирования.

На карте зон с особыми условиями использования территорий, входящей в состав карты градостроительного зонирования сельского поселения, отображены следующие виды зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям:

Охранная зона инженерных коммуникаций;

Особо охраняемая природная территория регионального значения – природный парк "Волго-Ахтубинская пойма;

Зоны затопления и подтопления при половодьях и паводках;

Защитная зона объектов культурного наследия.

Раздел 3.

Градостроительные регламенты

Глава 9. Градостроительные регламенты разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 18. Состав градостроительного регламента

1. Виды разрешенного использования земельных участков, установленные в градостроительных регламентах для соответствующих территориальных зон, приведены в настоящем разделе и определены в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020г. № П/0412 (ред. от 20.04.2021г.) «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

2. В состав градостроительного регламента входят ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Наряду с основными и условно разрешенными видами использования, перечисленными в составе градостроительного регламента, дополнительно к ним и осуществляемые совместно с ними на территории одного земельного участка могут применяться вспомогательные виды разрешенного использования.

4. Настоящим градостроительным регламентом устанавливаются предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 19. Градостроительный регламент для каждой территориальной зоны

Таблица 1. Ж-1- зона застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами

Основные виды разрешенного использования	
Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельного участка (кодом)	Код
Для индивидуального жилищного строительства	2.1
Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)	2.2
Блокированная жилая застройка	2.3
Коммунальное обслуживание	3.1
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды использования	
Магазины	4.4
Вспомогательные виды разрешенного использования	
Индивидуальные гаражи, бани, теплицы, летние кухни, беседки, навесы.	

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

№	Наименование параметра	Значение
1	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:	
1.1	а) минимальная площадь земельного участка (кв.м)	400
1.2	б) максимальная площадь земельного участка (кв.м)	3000
1.3	в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м)	10
2	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м)	3
3	предельное количество этажей зданий, строений, сооружений (шт)	3
4	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%)	60

Минимальный отступ от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство строений, сооружений в случаях блокированной застройки на сопряженных участках и от передней границы земельного участка - 0 метров.

Иные требования к объектам индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства.

1. Объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия "объект индивидуального жилищного строительства", "жилой дом" и "индивидуальный жилой дом" применяются в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства настоящим Кодексом, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации

На одном земельном участке, если площадь такого участка больше 2 минимальных размеров, допускается строительство второго жилого дома или блокированного жилого дома, состоящего из двух автономных жилых блоков, каждый из которых имеет выход на земельный участок.

2. При новом строительстве индивидуального жилого дома и хозяйственных построек должны соблюдаться строительные правила планировки земельного участка, не противоречащие градостроительным регламентам. В случае расположения хозяйственных построек ближе установленных расстояний необходимо согласие соседних правообладателей земельных участков.

3. Площадь каждой хозяйственной постройки не должна превышать половины площади застройки жилого дома. Все хозяйственные постройки должны иметь не более 1 этажа. Скат крыш и слив дождевых и талых вод следует ориентировать на свой участок. Септики необходимо располагать в границах земельного участка, допускается расположение септика на расстоянии не более чем 1 метр от границы земельного участка на территории улицы или проезда по согласованию с администрацией поселения при наличии технической возможности такого размещения. Строительство хозяйственных построек и септиков, размещаемых ближе установленных расстояний, должно быть согласовано с соседними землепользователями.

4. Индивидуальные жилые дома допускается строить со встроенно-пристроенными помещениями торгового, бытового, административного, лечебного назначения, предназначенными для индивидуальной деятельности застройщика. Встроенно-пристроенные помещения не должны превышать 30% площади жилого дома.

Отдельно стоящие объекты общественного назначения допускаются к размещению только после раздела земельного участка и изготовления градостроительного плана земельного участка. Реализация права на размещение объекта общественного назначения осуществляется путем получения разрешения на строительство.

5. Земельный участок, предоставленный для индивидуального жилищного строительства, может быть разделен при условии соблюдения градостроительных регламентов. В случае отсутствия возможности размещения объекта с противопожарным разрывом 6 метров допускается строительство только блокированных зданий.

6. Приусадебный земельный участок используется для возведения жилого дома, производства сельскохозяйственной продукции, а также для производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением требований градостроительных норм, градостроительного регламента, установленного для индивидуального жилищного строительства.

Ведение личного подсобного хозяйства должно осуществляться с соблюдением санитарно-гигиенических норм.

Таблица 3. ОД – многофункциональная общественно-деловая зона

Основные виды разрешенного использования	
Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельного участка (кодом)	Код
Обслуживание жилой застройки	2.7
Коммунальное обслуживание	3.1
Социальное обслуживание	3.2
Бытовое обслуживание	3.3
Здравоохранение	3.4
Амбулаторно-поликлиническое обслуживание	3.4.1
Дошкольное, начальное и среднее общее образование	3.5.1
Религиозное использование	3.7
Амбулаторное ветеринарное обслуживание	3.10.1
Деловое управление	4.1
Рынки	4.3
Магазины	4.4
Общественное питание	4.6
Обеспечение занятий спортом в помещениях	5.1.2
Площадки для занятий спортом	5.1.3
Земельные участки (территории) общего пользования	12.0
Условно разрешенные виды использования	
Не установлены	
Вспомогательные виды разрешенного использования	
Здания, строения, сооружения, необходимые для обеспечения функционирования объекта основного вида разрешенного использования, детские площадки, площадки для отдыха	

Таблица 4. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

№	Наименование параметра	Значение
1	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:	
1.1	а) минимальная площадь земельного участка (кв.м)	200
1.2	б) максимальная площадь земельного участка (кв.м)	Не подлежит установлению
1.3	в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м)	10
2	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м)	3
3	предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений (шт/м)	3
4	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%)	40
5	минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%)	20

Таблица 9. СХ - зона сельскохозяйственного использования

Основные виды разрешенного использования		
Виды разрешенного использования земельных участков в соответствии с классификатором видов разрешенного использования земельного участка (кодом)		Код
Обеспечение сельскохозяйственного производства		1.18
Коммунальное обслуживание		3.1
Земельные участки (территории) общего пользования		12.0
Растениеводство		1.1
Питомники		1.17
Обеспечение внутреннего правопорядка		8.3
Пищевая промышленность		6.4
Склад		6.9
Условно разрешенные виды использования		
Не установлены		
Вспомогательные виды разрешенного использования		
Строения и сооружения, связанные технологическим процессом, обслуживающие технологический процесс		

Таблица 10. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков

№	Наименование параметра	Значение
1	предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:	
1.1	а) минимальная площадь земельного участка (кв.м)	400
1.2	б) максимальная площадь земельного участка (кв.м)	Не подлежит установлению
1.3	в) минимальная ширина вдоль фронта улицы (м)	Не подлежит

		установлению
2	минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений сооружений (м)	3
3	предельное количество этажей	3
4	максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка (%)	60
5	минимальный процент озеленения участка, определяемый как отношение суммарной площади озелененных участков, ко всей площади земельного участка (%)	Не подлежит установлению

Глава 10. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 20. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые на территории населенных пунктов Куйбышевского сельского поселения в соответствии с законодательством Российской Федерации, отображены на карте градостроительного зонирования.

2. Виды зон с особыми условиями использования территорий приведены ниже:

Охранная зона инженерных коммуникаций;
 Особо охраняемая природная территория регионального значения – природный парк "Волго-Ахтубинская пойма";
 Зоны затопления и подтопления при половодьях и паводках;
 Защитная зона объектов культурного наследия.

3. Каждая зона особыми условиями использования территории обозначена на карте градостроительного зонирования определенным обозначением.

Статья 21. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных зон

1. На территории водоохраных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 03.07.2006 г. № 74-ФЗ 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.

2. В соответствии с ним на территории водоохраных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

4. В границах водоохраных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация 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.

Статья 22. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон инженерных коммуникаций

В соответствии с законодательством Российской Федерации в целях обеспечения безопасных условий эксплуатации и исключения возможности повреждения линий электропередачи и иных объектов электросетевого хозяйства на территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства устанавливаются особые условия использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанных условий определено «Правилами установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон», утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 24.02.2009 г. №160.

3. В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

1) проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

2) размещать свалки;

3) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

4) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам,

4. В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещаются:

1) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

2) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

3) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

4) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

5) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

6) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

7) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

Постановлением Правительства Российской Федерации от 20.11.2000г. №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей" на земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и

уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) огораживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погреба, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под указанные ограничения, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранный зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ.

Статья 23. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории природного парка «Волго-Ахтубинская пойма»

Природный парк «Волго-Ахтубинская пойма» (далее именуется - природный парк) является особо охраняемой природной территорией регионального значения и находится в ведении комитета природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области. Ограничения использования территории установлены Положением о природном парке «Волго-Ахтубинская пойма», утвержденным постановлением администрации Волгоградской области от 22 июля 2016 года N 389-п.

1. Режим особой охраны территории природного парка (далее именуется - режим особой охраны) устанавливается исходя из целей создания природного парка и требований природоохранного законодательства.

2. Природные ресурсы, расположенные в границах природного парка, если иное не установлено федеральными законами, ограничиваются в гражданском обороте. Оборота земельных участков на территории полностью расположенных в границах природного парка населенных пунктов, сведения о границах которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости, не ограничивается.

3. Земли в границах территорий, на которых расположены природные объекты, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное ценное значение и находящиеся под особой охраной, не подлежат приватизации.

4. Запрещается изменение целевого назначения земельных участков, находящихся в границах природного парка, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

5. На всей территории природного парка запрещается деятельность, влекущая за собой изменение исторически сложившегося природного ландшафта, снижение или уничтожение экологических, эстетических и рекреационных качеств природного парка, нарушение режима содержания памятников истории и культуры, в том числе:

создание (размещение) новых и расширение существующих населенных пунктов, территорий ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, а также расширение существующих территорий дачных некоммерческих объединений граждан;

предоставление земельных участков, находящихся в государственной либо муниципальной собственности (за исключением земельных участков, полностью находящихся в границах населенных пунктов), для жилой застройки, ведения садоводства, огородничества и (или) изменение вида разрешенного использования земельных участков (за исключением земельных

участков, полностью находящихся в границах населенных пунктов) в целях жилой застройки, ведения садоводства, огородничества;

геологическое изучение, разведка и добыча полезных ископаемых, за исключением подземных вод, используемых для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения населения или технического водоснабжения, а также за исключением разработки разведанных месторождений общераспространенных полезных ископаемых на участках недр местного значения Волгоградской области;

деятельность, приводящая к захламлению, загрязнению, деградации земель, гибели растительного покрова;

деятельность, влекущая за собой изменение гидрологического режима;

несанкционированное размещение либо сброс отходов производства и потребления;

сброс в водные объекты сточных вод, не подвергшихся санитарной очистке, обезвреживанию;

мойка и техническое обслуживание транспортных средств вне специально оборудованных мест;

движение и стоянка автотранспортных средств вне дорог общего пользования, внутрихозяйственных дорог, а также вне утвержденных маршрутов передвижения автотранспортных средств к объектам рекреации и местам для их размещения (стоянки), за исключением специальных транспортных средств, осуществляющих спасательные операции, обеспечивающих оказание медицинской помощи населению, предупреждение аварий и чрезвычайных ситуаций, ликвидацию их последствий, а также транспортных средств правоохранительных органов, контрольных (надзорных) органов при осуществлении своих полномочий;

распашка новых земель;

интродукция растений и животных, чуждых местным флоре и фауне;

уничтожение растений, животных и других организмов, относящихся к видам, занесенным в Красную книгу Российской Федерации и Красную книгу Волгоградской области, а также деятельность, ведущая к сокращению их численности и ухудшающая среду их обитания;

выжигание растительности;

проведение рубок лесных насаждений, в том числе дубов, за исключением рубок, связанных с осуществлением мер санитарной безопасности в лесах, предупреждением и тушением лесных пожаров, осуществлением мероприятий по охране поверхностных водных объектов, мероприятий, запланированных в рамках федерального проекта "Оздоровление Волги", а также рубок на земельных участках, предназначенных для строительства, реконструкции и эксплуатации линейных объектов, размещение которых допускается Положением, при наличии данных объектов в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

сенокосение вкруговую (от края к центру);

выпас сельскохозяйственных животных, их прогон, а также организация для них летних лагерей на территории прибрежных защитных полос водных объектов и дубрав;

промысловая охота, любительская и спортивная охота в весенний период;

промышленное рыболовство, рыболовство в целях аквакультуры (рыбоводства), за исключением ранее созданных рыбоводных участков;

разведение костров, разбивка бивуаков, привалов, палаточных городков и туристических стоянок за пределами специально предусмотренных для этого мест;

уничтожение или повреждение аншлагов, шлагбаумов, стендов, граничных столбов и других информационных знаков, и указателей, оборудованных экологических троп и мест отдыха, имущества государственного бюджетного учреждения Волгоградской области "Природный парк "Волго-Ахтубинская пойма", несанкционированное нанесение надписей и знаков на указанные объекты, а также на деревья и историко-культурные объекты.

Статья 24. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории природного парка «Волго-Ахтубинская пойма» в зоне интенсивного природопользования.

Зона интенсивного природопользования предназначена для проживания населения на территории природного парка, размещения жилых домов, административных зданий, объектов культуры, здравоохранения, просвещения и иных объектов в соответствии с правилами землепользования и застройки территории муниципальных образований.

В зоне интенсивного природопользования допускается:

строительство, реконструкция и эксплуатация связанных с функционированием природного парка, хозяйственной деятельностью собственников, владельцев, пользователей и арендаторов земельных участков, расположенных в границах природного парка, обеспечением функционирования расположенных в его границах населенных пунктов, обеспечением жизнедеятельности граждан, проживающих на территории природного парка, жилых объектов, объектов здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иных объектов социально-культурного назначения, объектов коммунально-бытового назначения, объектов транспорта, торговли, общественного питания, объектов административного, финансового, религиозного назначения, линейных объектов, в том числе дорог, трубопроводов, линий электропередачи, иных объектов в случае, если строительство, реконструкция и эксплуатация указанных в настоящем абзаце объектов соответствует установленным комитетом природных ресурсов, лесного хозяйства и экологии Волгоградской области виду разрешенного использования земельного участка, предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и не нарушает ограничений, установленных в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

организация массовых спортивных и зрелищных мероприятий;

организация туристской и рекреационной деятельности.

Зона интенсивного природопользования представляет собой систему кластеров, границы которых совпадают с границами населенных пунктов, утвержденными генеральными планами сельских и городских поселений, а также границами полосы, отведенной по обе стороны автомобильной дороги "Волгоград - Краснослободск - Средняя Ахтуба" на 100 метров от ее оси.

Статья 25. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории защитной зоны объектов культурного наследия

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон охраны объектов культурного наследия устанавливаются в целях охраны объектов культурного наследия сельского поселения.

2. В границах защитных зон в целях обеспечения сохранности объектов культурного наследия и композиционно-видовых связей (панорам) запрещаются строительство объектов капитального строительства и их реконструкция, связанная с изменением их параметров (высоты, количества этажей, площади), за исключением строительства и реконструкции линейных объектов.

3. Региональный орган охраны объектов культурного наследия вправе принять решение, предусматривающее установление границ защитной зоны объекта культурного наследия на расстоянии, отличном от расстояний, предусмотренных пунктами 3 и 4 настоящей статьи, на основании заключения историко-культурной экспертизы с учетом историко-градостроительного и ландшафтного окружения такого объекта культурного наследия в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Статья 26. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зоны затопления и подтопления территорий, прилегающих к водным объектам

В соответствии со статьей 67.1 "Водного кодекса Российской Федерации" от 03.06.2006 №74-ФЗ зоны затопления, подтопления устанавливаются, изменяются в отношении территорий, подверженных негативному воздействию вод и не обеспеченных сооружениями и(или) методами инженерной защиты, указанными в части 4 настоящей статьи, уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти с участием органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации и органов местного самоуправления.

В границах зон затопления, подтопления запрещаются:

1) строительство объектов капитального строительства, не обеспеченных сооружениями и(или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод;

2) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

3) размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих веществ, пунктов хранения и захоронения радиоактивных отходов;

4) осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами.

Инженерная защита территорий и объектов от негативного воздействия вод (строительство водоограждающих дамб, берегоукрепительных сооружений и других сооружений инженерной защиты, предназначенных для защиты территорий и объектов от затопления, подтопления, разрушения берегов водных объектов, и (или) методы инженерной защиты, в том числе искусственное повышение поверхности территорий, устройство свайных фундаментов и другие методы инженерной защиты) осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности органами государственной власти и органами местного самоуправления, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство в соответствии с законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, юридическими и физическими лицами – правообладателями земельных участков, в отношении которых осуществляется такая защита.

Статья 27. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 03.07.2006 г. № 74-ФЗ 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.

2. В соответствии с ним на территории водоохранных зон запрещается:

1) использование сточных вод в целях повышения почвенного плодородия;

2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

3. В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеперечисленными ограничениями запрещается:

1) распашка земель;

2) размещение отвалов размываемых грунтов;

3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

4. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация 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.

Карта градостроительного зонирования
Куйбышевского сельского поселения.

Утверждено решением
Среднеахтубинской районной Думы
от 17.08.2023 № 48/645

