**Приложение**

**к решению Районного Собрания**

**МО «Жуковский район»**

**от 24 августа 2023 г. №34**

**ПРАВИЛА**

**ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**СЕЛО СОВХОЗ "ЧАУСОВО" ЖУКОВКОГО РАЙОНА КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ.**

**ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

**Статья 1. Цели разработки Правил землепользования и застройки сельского поселения село Совхоз «Чаусово»**  **Жуковского района Калужской области.**

Правила землепользования и застройки сельского поселения село Совхоз "Чаусово" Жуковского района Калужской области (далее - Правила) являются документом градостроительного зонирования и разрабатываются в целях:

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

2) создания условий для планировки территории поселения;

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

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

**Статья 2. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил.**

1. Порядок подготовки и утверждения проекта Правил устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Подготовка проекта Правил осуществляется с учетом генерального плана поселения, требований технических регламентов, сведений Единого государственного реестра недвижимости (далее -ЕГРН), сведений, документов, материалов, содержащихся в государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, заключения о результатах публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

3. Правила утверждаются решением Районного Собрания МО МР «Жуковский район» Калужской области. Обязательными приложениями к проекту Правил 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, а также протокол публичных слушаний, заключение о результатах публичных слушаний, за исключением случаев, если их проведение в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не требуется.

**Статья 3. Область применения Правил.**

1. Действие настоящих Правил распространяется на территорию сельского поселения село Совхоз "Чаусово" Жуковского района Калужской области

2. Настоящие Правила применяются:

1)при подготовке документации по планировке территории и градостроительных планов земельных участков;

2)при принятии решений об изъятии для государственных или муниципальных нужд земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на них, о резервировании земель для их последующего изъятия для государственных или муниципальных нужд;

3) при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) при принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) при рассмотрении в уполномоченных органах вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) при осуществлении государственного и муниципального контроля и надзора за использованием земельных участков, объектов капитального строительства;

7) при образовании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Настоящие Правила не применяются:

1) при благоустройстве территории;

2) при капитальном ремонте объектов капитального строительства.

4. Требования градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами, сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объект капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства.

**Статья 4. Ответственность за нарушение Правил.**

1. Лица, виновные в нарушении настоящих Правил, несут ответственность в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

**Статья 5. Общие положения о градостроительном зонировании.**

1. Правила как документ градостроительного зонирования включают:

1) порядок применения Правил и внесения в них изменений;

2) градостроительные регламенты;

3) карты градостроительного зонирования.

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;

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

5) о внесении изменений в Правила;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

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

3.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые включают:

1) основные виды разрешенного использования – виды разрешенного использования, которые правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований;

2) условно разрешенные виды использования – виды разрешенного использования, разрешение о применении которых предоставляется в порядке, предусмотренном ст. 8 настоящих Правил;

3) вспомогательные виды разрешенного использования –виды разрешенного использования, которые могут применяться только в качестве дополнительных к основным или к условно разрешенным видами и только совместно с основными или условно разрешенными видами на территории одного земельного участка.

3.2. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые включают:

1) плотность застройки земельного участка – отношение суммарной поэтажной площади всех объектов капитального строительства, которые расположены и (или) могут быть расположены на земельном участке (в квадратных метрах) к площади земельного участка (в гектарах);

2) предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;

3) максимальный процент застройки в границах земельного участка - отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена объектами капитального строительства (далее – площадь застройки), ко всей площади земельного участка, где определение площади застройки зданий, строений, сооружений осуществляется в соответствии с положениями соответствующего свода правил, в зависимости от вида объекта капитального строительства;

3.3 Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

3.4 Требования к архитектурно-градостроительному облику объектов капитального строительства.

3.5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3.6. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения основных и вспомогательных объектов капитального строительства.

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

4. На картах градостроительного зонирования настоящих Правил отображаются:

1) установленные настоящими Правилами границы территориальных зон;

2) территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

3) объекты культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия;

4) границы зон с особыми условиями использования территорий (на отдельных картах).

5. Границы зон с особыми условиям и использования территорий, объекты культурного наследия, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в порядке, определенном законодательством Российской Федерации, после вступления в силу настоящих Правил, также подлежат отображению на картах градостроительного зонирования. При внесении в настоящие Правила соответствующих изменений публичные слушания не проводятся.

6. Обязательным приложением к правилам землепользования и застройки 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.

7. Действие установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и (или) их части и объекты капитального строительства, расположенные в границах соответствующих территориальных зон, за исключением тех, что:

1) расположены в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) расположены в границах территорий общего пользования, т.е. территорий, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары и т.п.);

3) предназначены для размещения линейных объектов (линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), трубопроводов, автомобильных дорог и других подобных сооружений) и (или) заняты линейными объектами;

4) предоставлены для добычи полезных ископаемых.

8. Каждый земельный участок принадлежит только к одной территориальной зоне, границы территориальных зон не могут пересекать границы земельных участков.

9. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земельных участков и территорий в составе территориальных зон, за исключением земельных участков и территорий, для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

**Глава 2. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

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

**Статья 6. Землепользование и застройка на земельных участках, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.**

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;

4) видов территориальных зон;

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

3. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные) 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.

4. Реконструкция указанных в пункте 3 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

5. В случае если использование указанных в пункте 3 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 7. Использование земельных участков и их частей, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, земельных участков и территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются.**

1. Использование земельных участков и их частей (далее – земельных участков), на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами исполнительной власти с учетом положений настоящей статьи.

2. В границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия, использование земельных участков осуществляется в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия.

3. В границах территорий общего пользования использование земельных участков определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативным и правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти Калужской области.

4. Использование земельных участков, предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации, нормативным и правовыми актами уполномоченных органов исполнительной власти Калужской области, издаваемыми в соответствии с федеральными законами, требованиями технических регламентов и нормативов градостроительного проектирования, и настоящими Правилами.

5. Использование земельных участков, предназначенных для добычи полезных ископаемых, определяется в соответствии с законодательством о недрах. 6. Использование земельных участков, занятых водными поверхностями, осуществляется в соответствии с водным законодательством.

7. Использование земельных участков, включенных в состав зон особо охраняемых природных территорий в соответствии с положениями пункта 10 статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации, осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством и законодательством об особо охраняемых природных территориях.

**Статья 8. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Правообладатели земельных участков, конфигурация и инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее по тексту статьи 6 настоящих Правил – разрешение).

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

3. Для получения разрешения правообладатель земельного участка вправе направить в Комиссию по землепользованию и застройке администрации МР «Жуковский район» (далее - Комиссия) заявление о получении указанного разрешения. К указанному заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие указанных в пункте 1 ст. 6 настоящих Правил оснований для получения разрешения.

4. Комиссия при необходимости запрашивает заключения органов, уполномоченных в области охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иных уполномоченных органов.

5. По поручению Комиссии администрация МР «Жуковский район»:

1) организует и проводит общественные обсуждения по вопросу о предоставлении разрешения, в порядке, предусмотренном положением о порядке проведения общественных обсуждений. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по вопросу о предоставлении разрешения, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения;

2) направляет в Комиссию заключение о результатах общественных обсуждений, предложения администрации соответствующего муниципального образования.

6. Комиссия с учетом документов, указанных в ч. 1 ст. 6, пункте 2 ч. 5 настоящих Правил, готовит рекомендации о целесообразности или нецелесообразности предоставления разрешения.

7. Рекомендации Комиссии, а также документы, указанные в ч. 1 ст. 6, пункте 2 ч. 5 настоящих Правил, предоставляются главе администрации МР «Жуковский район»

8. Главой администрации МР «Жуковский район» с учетом поступивших рекомендаций Комиссии и документов принимается решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения. Решение о предоставлении разрешения подлежит опубликованию на официальном сайте администрации МР «Жуковский район».

9. Форма заявления о получении разрешения и порядок рассмотрения заявлений устанавливаются администрацией МР «Жуковский район».

10. Физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения, об отказе в предоставлении разрешения.

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

**Статья 9. Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. 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 и изменяются без дополнительных разрешений и согласований.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

4. 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 10. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства.**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства (далее по тексту статьи 8 настоящих Правил – разрешение), направляет заявление о получении такого разрешения в Комиссию.

2. Комиссия при необходимости запрашивает заключения органов, уполномоченных в области охраны окружающей среды, охраны объектов культурного наследия, иных уполномоченных органов.

3. По поручению Комиссии администрация МР «Жуковский район»:

1) организует и проводит общественные обсуждения по вопросу о предоставлении разрешения, в порядке, предусмотренном положением о порядке проведения общественных обсуждений. Расходы, связанные с организацией и проведением общественных обсуждений по вопросу о предоставлении разрешения, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения;

2) направляет в Комиссию заключение о результатах общественных обсуждений, предложения администрации соответствующего муниципального образования.

4. Комиссия с учетом документов, указанных в ч.2, п. 2 ч. 3 статьи 8 настоящих Правил, готовит рекомендации о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Рекомендации Комиссии, а также документы, указанные ч.2, п. 2 ч. 3 статьи 8 настоящих Правил, представляются главе администрации МР «Жуковский район».

6. Главой администрации МР «Жуковский район» с учетом поступивших рекомендаций Комиссии и документов принимается решение о предоставлении разрешения или об отказе в предоставлении разрешения. Решение о предоставлении разрешения подлежит опубликованию на официальном сайте администрации МР «Жуковский район».

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

8. Форма заявления о получении разрешения и порядок рассмотрения заявлений устанавливаются администрацией МР «Жуковский район».

9. Физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения, об отказе в предоставлении разрешения.

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

**Статья 11. Подготовка документации по планировке территории органом местного самоуправления.**

1. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться подготовка проектов планировки территории и проектов межевания территории.

2. Порядок подготовки документации по планировке территории, требования к ее составу и содержанию определяются Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативным и правовыми актами.

**Раздел 4. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.**

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

Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актам.

**Раздел 5. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.**

**Статья 13. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.**

1. Внесение изменений в настоящие Правила осуществляется в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными правовыми актами с проведением публичных слушаний, за исключением случаев, когда предмет проведения публичных слушаний отсутствует, а именно – для внесения изменений в целях:

1) отображения на картах градостроительного зонирования измененных в установленном законодательством порядке границ зон с особыми условиями использования территории, границ территорий объектов культурного наследия;

2) учета в составе градостроительных регламентов измененных в установленном законодательством порядке ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) учета в настоящих Правилах измененных в установленном законодательством порядке границ территорий, на которые градостроительные регламенты не устанавливаются;

4) учета сведений, составляющих государственную тайну;

5) приведения настоящих Правил в соответствие с классификатором видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (в случае внесения изменений в указанный классификатор);

6) обеспечения возможности размещения на территории поселения объектов федерального значения, объектов регионального значения, предусмотренных соответственно документами территориального планирования.

7) исполнения вступивших в законную силу судебных актов о внесении изменений в Правила.

2. Обращение с заявлением о внесении изменений в настоящие Правила осуществляется в соответствии с утвержденными правовыми актами.

**Раздел 6. Положения о регулировании иных вопросов землепользования и застройки**

**Статья 14. Иные вопросы землепользования и застройки.**

1. Иные вопросы землепользования и застройки на территории сельских поселений регулируются законодательством Российской Федерации, нормативными и правовыми актами органов исполнительной государственной власти Калужской области, муниципальными правовыми актами.

2. В случае отмены либо внесения изменений в нормативные и правовые акты Российской Федерации, Калужской области, настоящие Правила применяются в части, не противоречащей федеральному законодательству, нормативным и правовым актам Калужской области.