

**Совет депутатов
Кузьмичёвского сельского поселения
Городищенского муниципального района
Волгоградской области
403023, Волгоградская обл. Городищенский район, пос. Кузьмичи
тел.84468-4-61-38**

РЕШЕНИЕ

от «11»декабря 2015 года

№10/7

п. Кузьмичи

«О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Кузьмичевского сельского поселения»

На основании заключения комиссии о результатах публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки от 05.08.2015 года, Правил землепользования и застройки Кузьмичевского сельского поселения и руководствуясь Положением о порядке организации и проведению публичных слушаний в Кузьмичевском сельском поселении утвержденным решением Совета депутатов от 15.08.2013г. № 8/4, Уставом Кузьмичевского сельского поселения, Совет депутатов Кузьмичевского сельского поселения

РЕШИЛ:

1. Утвердить внесение изменений в правила землепользования и застройки Кузьмичевского сельского поселения Городищенского муниципального района в соответствии с внесенными изменениями в карту градостроительного зонирования.
2. Направить настоящее решение главе Кузьмичевского сельского поселения для подписания, официального обнародования и размещения на официальном сайте.
3. Контроль за исполнением настоящего решения возложить на главу Кузьмичевского сельского поселения.

Глава Кузьмичевского
сельского поселения



С.В. Кордя

1. Правило землепользования и застройки

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

(Тексты процедурных норм, регламентирующих различные аспекты землепользования и застройки)

РАЗДЕЛ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.**Глава 1.1. Общие положения****Статья 1. Основания введения, назначение и состав Правил**

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Кузьмичевское сельское поселение Октябрьского муниципального района Волгоградской области систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон и установлении зон с особыми условиями использования территории.

2. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки
- обеспечения открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществление на них строительства и реконструкции
- подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости
- контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по: практической реализации градостроительного зонирования территории сельского поселения Кузьмичевское и выполнению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости; разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных зданий), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования; предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:
техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством РФ в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
иными нормативными правовыми актами сельского поселения Кузьмичевское по вопросам регулирования землепользования и застройки - Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории сельского поселения Кузьмичевское.

Статья 2. Содержание и сфера применения порядка использования и застройки территории, установленного Правилами

1. Регулирование органами местного самоуправления сельского поселения Кузьмичевское землепользования и застройки осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами сельского поселения Кузьмичевское в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Волгоградской области.

2. Действие порядка использования и застройки территории, установленного настоящими Правилами, не распространяется на следующие изменения объектов градостроительной деятельности:

ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и не связанного с изменением величин, установленных градостроительными регламентами параметров;
проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;
замены инженерного и технологического оборудования;
проведения работ по благоустройству территории прилегающих к объектам капитального строительства;

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядками, установленными органами местного самоуправления сельского поселения Кузьмичевское на основе законодательства Российской Федерации и Волгоградской области.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории сельского поселения Кузьмичевское обеспечивается органами местного самоуправления сельского поселения Кузьмичевское (или органом, которому переданы указанные полномочия):

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

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

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

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

при проверке, подготовленной на основании решения указанных органов документации по планировке территории на соответствие установленным законодательством требованиям;

при утверждении документации по планировке территории, разработанной по решению органов местного самоуправления.

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

при определении градостроительных условий использования земельных участков при их предоставлении из состава земель, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления при установлении публичных сервитутов.

Статья 3. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

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

блокированное жилое здание - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, использования объектов недвижимости, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов недвижимости в статье 46 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными

нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранная зона – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации,

являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности по экологическим условиям для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; устанавливается в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

территориальные зоны - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

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

инженерная и транспортная инфраструктура - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование сельского поселения ;

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

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

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

многоквартирное жилое здание - жилое здание, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего здания земельный участок;

объект капитального строительства - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;

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

подрядчик (исполнитель) - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

прибрежная защитная полоса - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков

для отдельных объектов капитального строительства и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичный сервитут - право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов

недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными и частными сервитутами.

разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

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

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

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

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

строительство – процесс создания зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

территории общего пользования - ограничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

технические регламенты – документы, которые приняты в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации. До принятия технических регламентов действуют существующие нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;

частный сервитут - право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом, устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план сельского поселения Кузьмичевское, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и объекты недвижимости:

состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия; в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях; в границах территорий общего пользования;

транспортных и инженерно-технических коммуникаций, земель общего пользования - улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. На двух видах карт в частях II и IV настоящих Правил выделены:

- 1) территориальные зоны
- 2) зоны с особыми условиями использования территорий

3. На карте градостроительного зонирования территории выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (раздел 9).

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом общности функциональных и параметрических характеристик

недвижимости, а также требований о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены

по:

центральным линиям магистралей, улиц, проездов, дорог;

красным линиям;

границам земельных участков;

границам или осям полос отвода для коммуникаций;

административным границам;

естественным границам природных объектов;

иным границам.

4. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения, входящие в состав градостроительных регламентов..

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в разделе 10 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам;

- ограничениям по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы.

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

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

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

- 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.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в перечнях видов разрешенного использования, являются не разрешенными для соответствующей

территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости из числа включенных в градостроительный регламент, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права установлен законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда: при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 16 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 14 настоящих Правил);

при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, который в установленном порядке и в установленный срок проводит процедуры реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию. В этих случаях так же применяются процедуры, изложенные в статье 28 настоящих Правил.

9. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости включают:

размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов); минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

предельную максимальную высоту построек;

максимальный процент застройки участка (отношение площади участка, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участка).

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

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объектов

недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами капитального строительства, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке статьи 28 настоящих Правил.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

Администрация обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

публикации Правил и открытой продажи их копий;
размещения Правил в сети «Интернет» на официальном сайте администрации;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки;
- предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам использования объектов недвижимости

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил правовые акты сельского поселения Кузьмичевское по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (раздел 9 настоящих Правил);
2) имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (раздел 9 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах, зонах санитарной охраны и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов (раздел 10 настоящих Правил);
3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки) значений, установленных в разделе 9 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

4. Правовым актом главы администрации сельского поселения Кузьмичевское производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов, может быть придан статус несоответствия Правилам.

Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 6, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют те объекты недвижимости, которые не соответствуют одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение использования таких объектов недвижимости.

2. Правовым актом главы сельского поселения Кузьмичевское может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов согласно карте градостроительного зонирования настоящих Правил и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Земельные участки 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 градостроительному регламенту, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

В случае если использование указанных 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.

3. Все изменения несоответствующих Правилам объектов недвижимости, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Запрещается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в статье 6 настоящих Правил. На этих объектах запрещается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой производственной технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Реконструкция указанных в части 2 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 при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в статье 28.

Указанные в статье 6 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

5. 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 администрацией может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства

Глава 1.3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 8. Лица, осуществляющие землепользование и застройку, и их действия

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные правовые акты регулируют:

- 1) обращения физических и юридических лиц в администрацию сельского поселения Кузьмичевское (или орган, которому переданы указанные полномочия) с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных

участков) для строительства, реконструкции и осуществления действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

2) обращения Главы сельского поселения Кузьмичевское к Главе муниципального района с заявлением о подготовке, формировании и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, о проведении торгов (конкурсов, аукционов) о предоставлении земельного участка для строительства (реконструкции);

3) действия физических и юридических лиц, осуществляющих текущее использование земельных участков, иных объектов недвижимости, а также подготавливающих проектную документацию и осуществляющих в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

4) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

5) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

6) иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

2. Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

Если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), или объединение земельных участков в один земельный участок, или изменение общей границы земельных участков подготовка документации по планировке территории не требуется. В этом случае осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Контроль над соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления поселения, уполномоченный в области

градостроительной деятельности посредством согласования местного правового акта, утверждающего землеустроительную документацию.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим экспертно-консультативным органом при главе сельского поселения Кузьмичевское и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил. Комиссия формируется на основании постановления главы сельского поселения Кузьмичевское и осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 28 настоящих Правил;
- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 28 настоящих Правил;
- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 27-29 настоящих Правил;
- подготавливает главе администрации заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, если иное не определено правовым актом сельского поселения Кузьмичевское. Общая численность Комиссии определяется постановлением главы администрации сельского поселения Кузьмичевское.

4. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

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

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую

заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

5. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

Статья 10. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку

1. К органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация сельского поселения муниципального района (уполномоченные главой администрации структурные подразделения администрации в области градостроительной деятельности);

2) администрация (уполномоченные главой администрации сельского поселения Кузьмичевское структурные подразделения администрации уполномоченные в области градостроительной деятельности); Комиссия по землепользованию и застройке;

3) иные уполномоченные органы в соответствии с законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления муниципального района, уполномоченного в области градостроительной деятельности, входит:

подготовка проектов муниципальных правовых актов о подготовке, формировании и предоставлении и (или) отчуждении земель, земельных участков;

ведет информационную систему обеспечения градостроительной деятельности
исполнение прочих переданных органом местного самоуправления сельского поселения Кузьмичевское полномочий.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности, входит:

подготовка для главы сельского поселения Кузьмичевское, представительного органа местного самоуправления, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

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

подготовка и согласование градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов;

подготовка разрешений на строительство и разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

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

предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории, сведений и материалов уполномоченным органам по ведению информационных систем обеспечения градостроительной деятельности;

организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационные системы обеспечения градостроительной деятельности;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе.

Исполнение прочих полномочий переданных сельскому поселению с другого уровня государственного и муниципального управления.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления сельского поселения, уполномоченного в области экономики администрации сельского поселения Кузьмичевское, входит:

координация разработки проектов планов и программ социально-экономического развития сельского поселения Кузьмичевское в соответствии с настоящими Правилами;

разработка и детализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций;

разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа в соответствии с настоящими Правилами;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления сельского поселения, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами входит:

предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

участие в разработке и осуществлении городской земельной политики и программ земельной реформы путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

участие в обеспечении организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава муниципальных земель;

согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

осуществление контроля над использованием и охраной земель;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления сельского поселения, уполномоченного в правовой области, входит:

подготовка проектов правовых актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил;

обеспечение правовой информацией по вопросам землепользования и застройки структурных подразделений администрации сельского поселения Кузьмичевское;

предоставление Комиссии по землепользованию и застройки заключений по вопросам ее деятельности;

другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об уполномоченном органе.

7. Указанные выше полномочия полностью или частично могут быть переданы вышестоящему органу власти на основе соглашений.

Глава 1.4. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель и прекращение прав на земельные участки.

Статья 11. Общие положения организации процесса предоставления сформированных земельных участков. Право владения и пользования земельным участком

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством, нормативными правовыми актами сельского поселения Кузьмичевское и в соответствии с ними статьей 12 настоящих Правил.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, предусматривает процедуры установления:

- 1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов;
- 2) прав собственности и прав аренды на сформированные земельные участки собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями);
- 3) прав собственности и прав аренды на сформированные земельные участки победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;
- 4) прав аренды земельных участков после завершения градостроительного подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право развития (реконструкции) застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий;
- 5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися.

Статья 12. Особенности предоставления сформированных земельных участков

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на

сформированные земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством. Указанные права: предоставляются бесплатно в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов; предоставляются бесплатно решениями главы муниципального района в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, принимаемыми по обращению к рекомендации главы сельского поселения.

2. Порядок предоставления сформированных и свободных от прав третьих лиц земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными правовыми актами муниципального района. Права на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах.

Порядком устанавливается следующее:

- а) орган, уполномоченный на проведение торгов;
- б) сроки и условия подготовки документов для проведения торгов;
- в) дата проведения торгов;

3. Порядок предоставления прав аренды земельных участков из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – правовыми актами главы муниципального района.

Статья 13. Основания и условия изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд определяется Земельным и Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Волгоградской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

2. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе при осуществлении резервирования земель для муниципальных нужд.

3. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства, а так же в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами территорий.

4. Условием для принятия правовых актов о резервировании земельных участков для реализации муниципальных нужд является наличие утвержденных в установленном порядке:

документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных, муниципальных нужд);
проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы резервируемых земельных участков.

5. Принимаемый по основаниям, определенном законодательством, правовой акт о резервировании должен содержать:

подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов капитального строительства, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

карту, отображающую границы резервирования земельных участков в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

состав земель, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в их составе.

6. Правовой акт о резервировании предусматривает:

срок резервирования;

возможность выкупа зарезервированных земельных участков и иных объектов недвижимости по истечении срока резервирования;

компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования

Глава 1.5. Строительные изменения недвижимости

Статья 14. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 32 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

не требуется разрешения на строительство,
требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:
строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.
Не требуется получения разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:
выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках раздела 9 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);
планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).
4. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение уполномоченного органа о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.
Законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Волгоградской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.
5. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 16 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости.

Статья 15. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.
2. Проектная документация – документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.
Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

3. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование. Задание должно включать:

градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 24 настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения); результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов. Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу уполномоченного органа или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации на строительство линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса или демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового,

административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с: градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка; техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации); результатами инженерных изысканий; техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

9. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу

Статья 16. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт.

2. В границах разрешения на строительство выдается от имени органов местного самоуправления уполномоченным органом в области архитектуры и градостроительства.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти Волгоградской области применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, Волгоградской области для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация на строительство подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

4. Государственная экспертиза проектной документации в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»:

1) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

2) предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических

регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

3) срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца;

4) результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

5) порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации;

5. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

пояснительная записка;

схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, проездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;

схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;

схемы, отображающие архитектурные решения;

сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

проект организации строительства;

проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы – применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 22 настоящих Правил);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

6. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о

выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

7. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 4 и 5 настоящей статьи документов.

8. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство: проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению; проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции; выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

9. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

10. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

11. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

12. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

13. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- 1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;
- 5) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

14. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в уполномоченный орган, или иной орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

15. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство может быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

16. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

17. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 17. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Волгоградской области (далее также - органы государственного строительного

надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителю застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 18. Контроль в процессе строительства.

1. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится: государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

2. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах государственный строительный надзор осуществляется:

уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным органом исполнительной власти Волгоградской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Волгоградской области, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, проектную документацию, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений.

Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

3. . Лицо, осуществляющее строительство, обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция,

капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение документации, необходимой в соответствии с действующим законодательством при проведении государственного строительного надзора и строительного контроля. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

Статья 19. Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

паспорта на установленное оборудование;

общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в уполномоченный орган, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

4. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций,

осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. Уполномоченный орган, иной орган, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

РАЗДЕЛ 2. Изменение видов разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства.

Статья 20. Общие положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными правовыми актами главы сельского поселения.

2. 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.

В случаях, указанных в пункте 3 статьи 13 настоящих правил, при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования, необходимо разрешение на строительство.

Собственник, землепользователь, землевладелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случае если правообладатель земельного участка и/или объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенный вид использования, применяется порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства статьи 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

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

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

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

лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости; собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования: а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое; б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов); в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии: получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным; выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство; получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от уполномоченного органа о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территорий, 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 21. Предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Разрешение на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные

участки или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на Карте градостроительного зонирования.

2. Разрешение на условно разрешенный вид использования может предоставляться:

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

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

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

Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, обращаются в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации сельского поселения Кузьмичевское с соответствующим заявлением.

3. В заявлении указывается:

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

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

4. При получении заявления, орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности администрации сельского поселения Кузьмичевское:

регистрирует заявление при соответствии документов требованиям предусмотренным пунктом 3 настоящей статьи;

готовит заключение по предмету запроса в срок не более четырнадцати дней со дня регистрации заявления;

запрашивает письменные заключения в течение трех дней после регистрации заявления по предмету запроса от: уполномоченных государственного и муниципального органов охраны объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на Карте зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

5. Основаниями для составления письменных заключений являются:

соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и

культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

соблюдение прав владельцев смежно расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляются в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации, в течение десяти дней со дня поступления запроса.

6. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся

не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ и настоящей статьей.

7. Комиссия подготавливает и направляет Главе рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение на условно разрешенный вид использования, и правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

8. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается Главой в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке и подлежит опубликованию в установленном порядке и размещению на официальном сайте в сети «Интернет».

Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования с учетом недопущения причинения ущерба смежным землепользователям и снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого должно быть принято в срок, не превышающий двух месяцев со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения может быть оспорено в судебном порядке.

Статья 22. Предоставление разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков, либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за

разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции направляется в комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции:

соответствуют требованиям технических регламентов, требованиям охраны объектов культурного наследия;

являются необходимыми для эффективного использования земельного участка;

не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Публичные слушания проводятся не позднее чем через месяц с момента подачи соответствующего заявления в порядке и сроки, определенные Градостроительным кодексом РФ.

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

Комиссия подготавливает и направляет главе рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

5. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции принимается главой в течение семи дней со дня поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке и подлежит опубликованию в установленном порядке и размещению на официальном сайте в сети «Интернет».

Решение об отказе в предоставлении разрешения или о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции может быть оспорено в судебном порядке.

РАЗДЕЛ 3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

Глава 3.1. Градостроительная подготовка земельных участков посредством планировки территории

Статья 23. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Волгоградской области, настоящими Правилами.

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

проектов планировки без проектов межевания в их составе;

проектов планировки с проектами межевания в их составе;

проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания

градостроительных планов земельных участков;

градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются уполномоченным органом в области градостроительной деятельности с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов),

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов,

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

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

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

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируют осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

б) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется зарезервировать, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд, либо изъять в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земель, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;

ж) границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции.

Статья 24. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим

Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:
фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;
фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:
выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;
подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
выдачи разрешений на строительство;
выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Глава 3.2. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

Статья 25. Общие положения градостроительной подготовки формирования земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия органов местного самоуправления, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

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

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации на строительство или реконструкцию.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

гражданского законодательства - в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

земельного законодательства - в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных или муниципальных земель, уполномоченными органами муниципального района.

3. До разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления в соответствии с земельным законодательством и в пределах их полномочий осуществляют подготовку и формирование земельных участков, расположенных в границах муниципального образования сельского поселения Кузьмичевское за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органом местного самоуправления муниципального района. После разграничения государственной собственности на землю органы местного самоуправления распоряжаются самостоятельно земельными участками, сформированными из земель муниципальной собственности.

Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и формирование земельных участков без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений. Указанные права учитываются путем выполнения проектов планировки территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

4. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава

земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

Физические, юридические лица, которым предоставлены права на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель осуществляют государственную регистрацию прав на предоставленные им земельные участки.

5. Из состава муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные и подготовленные земельные участки. Сформированным и подготовленным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

- 1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки или проекта межевания) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 27 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);
- 2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории сельского поселения Кузьмичевское (карта 1, 1А);
- 3) определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, водоотведению, газо-, тепло-, электроснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;
- 4) установлены границы земельного участка на местности.

6. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовленный согласно требованиям градостроительного законодательства и сформированный согласно требованиям земельного законодательства, готовый для предоставления физическим и юридическим лицам, определяется наличием следующих документов:

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

кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков, выданного органу местного самоуправления.

Копии указанных и иных документов комплектуются в виде пакета документов, который предоставляется лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки путем участия в торгах, проводимых администрацией муниципального района в установленном в соответствии с законодательством порядке.

7. Градостроительная подготовка и формирование из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включает два этапа:

- 1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными правовыми актами органов местного

самоуправления, если иное не предусмотрено правовыми актами или соглашениями о передаче полномочий;

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

8. Результатом первого этапа работ, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 23, 24 настоящих Правил.

Утвержденный главой муниципального района в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность, если иное не предусмотрено правовыми актами или соглашениями о передаче полномочий.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном правовым актом органа местного самоуправления.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 26 настоящих Правил, иными правовыми актами органов местного самоуправления.

9. Результатом второго этапа работ, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

10. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель формируются и подготавливаются для предоставления: органами местного самоуправления; физическими и юридическими лицами.

Статья 26. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными правовыми актами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, возведение или реконструкция существующих объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается уполномоченным органом, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

- а) уполномоченных органов – в случаях подготовки по инициативе администрации земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
- б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;
- в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Органы местного самоуправления сельского поселения обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава сельского поселения вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности специальной комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством настоящими Правилами и в соответствии с ними - иными правовыми актами органов местного самоуправления.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает уполномоченный орган, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в уполномоченный орган, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

- 1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции. Лица, указанные в пункте 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют в уполномоченный орган обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям. Уполномоченный орган в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю положительное или отрицательное заключение, в котором дается: оценка технической возможности создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности; оценка последствий предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

6. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

В соответствии с настоящими Правилами правовым актом органов местного самоуправления регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

- 1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;
- 2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:
 - состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;
 - предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

процедуры рассмотрения и согласования подготовленных технических условий; ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

7. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

Раздел 4. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 27. Общие положения о проведении публичных слушаний

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации, Волгоградской области, Уставом, иными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения Кузьмичевское.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба правообладателям объектов недвижимости, жильцам домов, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию;
- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также контролировать принятие администрацией решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях:

- согласования документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;
- специальных согласований - представления разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;
- согласований предложений об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении иных изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке структурными подразделениями администрации.

5. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- публикации в местных газетах;
- объявления по радио и/или телевидению;
- объявления на официальном сайте администрации сельского поселения Кузьмичевское;

- вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;
- дата, время и место проведения публичного слушания;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

- не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

- обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения обращения от физического, юридического лица (лиц).

6. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии или иным правовым актом главы.

Статья 28. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования и отклонения от предельных размеров разрешенного строительства, реконструкции

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

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

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

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

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется Главе сельского поселения. Заявление должно содержать:

запрос о предоставлении специального согласования;

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

общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность

в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от: а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды; б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору; в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия. Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям (раздел 10 настоящих Правил).

Предметами для составления письменных заключений являются:

соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

непричинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов предоставляется уполномоченный орган в течение 14 дней со дня поступления запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов в срок не более трех недель после регистрации заявки уполномоченный орган подготавливает письменное заключение по заявлению.

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

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом непричинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой сельского поселения Кузьмичевское не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

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

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные

характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил. Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

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

необходимы для эффективного использования земельного участка;
не ущемляют права правообладателей смежно-расположенных земельных участков и не входят в противоречие с интересами;

допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

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

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

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

Решение об отказе в предоставлении разрешения, или о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

Статья 29. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается законодательством Российской Федерации и Волгоградской области, и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

2. Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории: уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания); на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

3. Публичные слушания организует и проводит комиссия по землепользованию и застройке.

Правом на обсуждение документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

документам территориального планирования в части решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе

путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

техническим регламентам, в том числе требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

требованиям к площади земельных участков многоквартирных домов, которая не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

требованиям к земельным участкам многоквартирных домов, которые могут быть выделены на местности только в случае соблюдения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

требованиям, предъявляемым к градостроительным планам земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

Предметы обсуждения устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой

документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичного слушания.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда рассматриваются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем резервирования, выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее десяти дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний. По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет его главе.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Глава с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

об утверждении документации по планировке территории,

о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,

об отклонении документации по планировке территории.

7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

Раздел 5. Внесение изменений в Правила

Статья 30. Действие Правил по отношению документации территориального планирования и документации по планировке территории

После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления по представлению соответствующих заключений уполномоченного органа, комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения о: подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план с учетом и в развитие настоящих Правил; приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов; подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 31. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Волгоградской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости, препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления в лице главы, депутатов представительного органа местного самоуправления сельского поселения Кузьмичевское, комиссия по землепользованию и застройке, уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства администрации, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 32 настоящих Правил.

Статья 32. Общие положения о внесении изменений в Правила

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон. Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя. В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 29 настоящих Правил. На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления.

2. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения уполномоченного органа.

Изменения разделов 8, 10 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Раздел 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 33. Установление публичных сервитутов

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок,

установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным законодательством Российской Федерации, иными местными правовыми актами.

Статья 34. Использование и застройка земельных участков, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

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

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

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

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

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

3. При осуществлении использования и застройки земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, нормативами градостроительного проектирования и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте основных видов разрешенного использования означает, что его применение не требует получения от органа местного самоуправления специальных разрешений.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо получение специального разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в статье 28 Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба соседним землепользователям и

недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Допускаемые в пределах одной территориальной зоны основные виды использования, а также условно разрешенные виды использования при их согласовании, могут применяться на одном земельном участке одновременно.

7. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в составе указанных в градостроительном регламенте вспомогательных видов разрешенного использования, означает, что его применение возможно только в качестве дополнительного по отношению к основному или условно разрешенному виду использования и осуществляться совместно с ним на территории одного земельного участка

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1) и 2) п. 2 настоящего раздела. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 35. Использование и застройка территорий на которые действие градостроительного регламента не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

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

а) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно для соответствующих территориальных зон;

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

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

г) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального

строительства производственные и иные объекты требуют установления санитарно-защитных зон, выходящих за границы территориальной зоны расположения этих объектов.

2. Земельные участки, объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу Правил и не соответствующие

градостроительным регламентам, могут использоваться без установления срока приведения видов их использования в соответствии с градостроительным регламентом, за исключением случаев, когда использование этих объектов представляет опасность для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры, что установлено органами местного самоуправления в соответствии с действующим законодательством, нормами и техническими регламентами. Для объектов, представляющих опасность, органами местного самоуправления устанавливается срок приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, нормативами и техническими регламентами.

3. Реконструкция указанных в п. 1 настоящего раздела объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции при условии получения соответствующего разрешения в порядке, приведенном в статье 28.

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 п. 1 настоящего раздела 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 капитального строительства.

5. Режим использования и застройки территории, на который, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, действие градостроительного регламента не распространяется, определяется:

– для участков, расположенных в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, – документами (актами), определяющими охранный статус этих объектов, а также правовыми актами органов, контролирующими в соответствии с законодательством градостроительную деятельность в отношении указанных объектов;

– для участков, расположенных в границах территорий общего пользования – положениями нормативных правовых актов сельского поселения Кузьмичевское Волгоградской области, издаваемых в соответствии с федеральными законами;

– для участков, занятых линейными объектами, – техническими регламентами или строительными нормами и правилами, постановлениями Правительства РФ.

6. Режим использования и застройки территорий, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации согласно форме, установленной

Правительством Российской Федерации для данного вида исходно-разрешительной документации.

Статья 36 Особенности использования земельных участков необходимых для муниципальных нужд

1. К земельным участкам, необходимым для муниципальных нужд могут быть отнесены земельные участки, расположенные на территории и необходимые для:

- строительства новых или расширения существующих объектов транспортной и пешеходной инфраструктуры (улиц, дорог, площадей);
- строительства новых или расширения существующих головных сооружений и сетей инженерной инфраструктуры (теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, водоснабжения, канализации, связи, переработки отходов и т.д.);
- строительства новых или расширения существующих объектов социальной инфраструктуры (детских дошкольных учреждений, школ, учреждений здравоохранения, социального жилья, домов престарелых и т.д.);
- строительства новых или расширения существующих зеленых насаждений общего пользования (парков, садов, скверов, бульваров и т.д.);
- строительства новых или расширения существующих объектов для размещения органов местного самоуправления;
- строительства новых или расширения существующих объектов пожарной охраны, милиции, гражданской обороны и других государственных учреждений;
- обеспечения сохранности уникальных природных территорий;

2. Резервирование (признание земельных участков необходимыми для муниципальных нужд) осуществляется в соответствии с постановлением главы.

3. Резервирование земель для реализации муниципальных нужд осуществляется на всех землях независимо от формы собственности.

4. Решения о резервировании земельных участков и об отмене резервирования в течение 30 дней со дня их принятия в письменном виде доводятся до сведения всех юридических и физических лиц, являющихся собственниками, арендаторами или пользователями зарезервированных земельных участков, а также до заинтересованных органов государственной власти, с указанием ограничений по использованию земельных участков.

5. Решение о резервировании земельных участков подлежат отмене в случае реализации муниципальных нужд.

Статья 37. Контроль над использованием объектов недвижимости

Контроль над использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Статья 38. Ответственность за нарушения Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Волгоградской области, иными нормативными правовыми актами.

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

РАЗДЕЛ .7. Территориальные зоны.

(Карты градостроительного зонирования на территорию поселения и на территорию населённого пункта)

Статья 39. Общие положения о территориальных зонах.

1. Карта градостроительного зонирования представлена в виде картографического документа являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте градостроительного зонирования отображены границы и кодовые обозначения установленных Правилами территориальных зон;

2. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены преимущественно по границам кварталов кадастрового зонирования. В случае, если в пределах территории квартала допускается размещение объектов, виды разрешенного использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям Генерального плана, то территория квартала разделена на части, относящиеся к разным территориальным зонам. При этом границы территориальных зон в пределах квартала установлены по естественным границам природных объектов и иным границам, отраженным в составе земельного кадастра, а также по границам земельных участков зарегистрированных в государственном земельном кадастре.

Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям, соответствующим: границам функциональных зон генерального плана; границам зон с особыми условиями использования территории; иным границам, отображенным на топографической основе, используемой для разработки карты градостроительного зонирования. Местоположение границ территориальных зон, установленных по условным линиям, подлежит уточнению в документации по планировке территории и в иных документах, разрабатываемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, законами Волгоградской области и нормативно-правовыми актами, с последующим внесением соответствующих изменений в Правила землепользования и застройки.

Границы земельных участков, на которые действие градостроительного регламента не распространяется, в части границ земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования и границ земельных участков, занятых линейными объектами, отображены условно в соответствии с перечнем указанных территорий, установленным Градостроительным кодексом РФ и иной ранее разработанной градостроительной документации, а также материалов топографической съемки.

Местоположение границ указанных земельных участков подлежит установлению в составе документации по планировке территории,

разрабатываемой и утверждаемой в соответствии с действующим законодательством и внесению в качестве изменений для отображения в Правила землепользования и застройки.

3. Градостроительные регламенты установлены Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, кроме земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

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

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

- расположенных в границах территорий общего пользования;
- занятых линейными объектами;
- предоставленных для добычи полезных ископаемых.

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.

6. В графическом виде границы территориальных зон отображены на Картах градостроительного зонирования прилагаемых в Части IV Правил.

7. Перечень территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, содержащий наименования и кодовые обозначения зон, сгруппированных по видам, и указание целей выделения зон, приведен в статье 40.

8. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены в соответствии со ст. 34 Градостроительного кодекса, преимущественно в привязке к границам кварталов земельного Кадастрового зонирования. Границы территориальных зон, для которых отсутствует возможность однозначной картографической привязки, определены по условным линиям в привязке к границам функциональных зон Генерального плана Кузьмичевского сельского поселения. Границы территориальных зон, установленных в привязке к условным линиям может уточняться в документации по планировке территории и в иных документах в соответствии с законодательством Российской Федерации с последующим внесением соответствующих изменений в Правила.

Статья 40. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования - границы территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон и установлены их границы:

Кодовые
обозначения
территориальных
зон

Наименование территориальных зон

Земли сельскохозяйственного назначения

СХ1	зона земель сельскохозяйственного назначения
СХ3	зона земель лесного фонда
СХ5	зона земель сельскохозяйственного назначения (садоводство и огородничество)
СХ-В	зона земель занятых водными объектами
СХ-ОБ	зона земель занятых сельскохозяйственным производством

Земли населённых пунктов

ЖАА	жилая зона застройки индивидуальными жилыми домами
ЖБА	жилая зона застройки индивидуальными жилыми домами
ОДАБ	общественно-деловая зона объектов социально- культурного и коммунально-бытового назначения
ПАБ	производственная зона коммунальных объектов
СХА	зона сельскохозяйственного назначения
РАА	зона рекреационного назначения
СПЕА	зона специального назначения

Земли промышленности и иного специального назначения

ПР-Э1	зона земель энергетики
ПР-Э2	зона земель энергетики
ПР-ТР11	зона автомобильного транспорта
ПР-ТР12	зона автомобильного транспорта
ПР-ТР41	зона земель железнодорожного транспорта
ПР-ТР43	зона земель железнодорожного транспорта
ПР-ТР61	зона земель трубопроводного транспорта

Земли водного фонда

ВФ-В2

зона земель водного фонда: водотоки

РАЗДЕЛ .8. Зоны с особыми условиями использования территории

(Карты зон с особыми условиями использования территории на территорию поселения и на территорию населённого пункта)

Статья 41. Общие положения о зонах с особыми условиями использования территории.

1. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий представлены в форме картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте зон с особыми условиями использования территорий входящих в состав Карты градостроительного зонирования, отображено принципиальное местоположение границ зон с особыми условиями использования территории, устанавливаемыми по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям, установленным на основе действующих нормативных документов.

Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством в составе проектов соответствующих видов зон и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки Волгоградской области.

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:

Федеральные законы:

- Федеральный закон РФ «Водный кодекс РФ» (от 03.06.2006 № 74 –ФЗ с последующими уточнениями);
- СНиП 2.04.02-85. «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения»;
- Федеральный закон РФ от 14.03.1995 № 33 – ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
- ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.;
- Федеральный закон РФ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (от 25.06.2002 № 73 - ФЗ с последующими уточнениями);
- Федеральный закон РФ «Об охране окружающей среды» от 10 января 2002года №7-ФЗ;
- Федеральный закон РФ « Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 года №33-ФЗ;
- Федеральный закон РФ «Об природных лечебных ресурсах, лечебно-оздоровительных местностях и курортах» от 23 февраля 1995 года №26-ФЗ;
- Федеральный закон РФ «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 8 ноября 2007 года №257-ФЗ.

Постановления Правительства Российской Федерации:

- Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404.
- О порядке установления и использования полос отвода федеральных автомобильных дорог от 14 апреля 2007 года №233
- Об утверждении правил установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования от 01 декабря 1998 года №1420
- Об обеспечении жилищного и иного строительства на земельных участках, находящихся в федеральной собственности от 03 апреля 2008 года №234
- Об утверждении правил охраны газораспределительных сетей от 20 ноября 2000 года №878
- Об утверждении положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации от 26 апреля 2008 года №315
- Об утверждении положения о проведении территориального землеустройства от 07 июня 2002 года №396
- Об утверждении правил определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередач и опор линий связи, обслуживающих электрические сети от 11 августа 2003 года №486
- О порядке установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог от 12 октября 2006 года №611
- Об утверждении правил возмещения собственникам земельных участков, землепользователям, землевладельцам и арендаторам земельных участков убытков, причинённых изъятием или временным занятием земельных участков, ограничением прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков либо ухудшением качества земель в результате деятельности других лиц от 07 мая 2003 года №262

Постановления Главного государственного санитарного врача Российской Федерации

- О введении в действие санитарных правил и норм Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения СанПиН 2.14.1110-02
- О введении в действие новой редакции санитарно-эпидемиологических правил и нормативов СанПиН 2.2.1/21.1.1200-03 Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (с изменениями на 10 апреля 2008 года)
- Санитарные правила содержания территорий населенных мест СанПиН 42-128-4690-88

Постановления Главы администрации Волгоградской области:

- Об утверждении перечней особо охраняемых природных территорий Волгоградской области от 04 июля 2006 года №805
- О государственных зоологических (охотничьих) заказниках в Волгоградской области от 26 июля 2000 года №459
- Об утверждении границ охранных зон памятников археологии, расположенных на территории Волгоградской области от 08 июля 2002 года №528
- Об установлении границ запретной зоны и запретного района про арсенале боеприпасов войсковой части 92921 от 05 декабря 2003 года №949
- Об утверждении положения о порядке продажи земельных участков собственникам объектов недвижимости от 24 июля 2002 года №575

- Об утверждении временных региональных нормативов градостроительного проектирования Волгоградской области от 05 сентября 2007 года №1574
- Об утверждении Схемы территориального планирования Волгоградской области от 14.09.2009 года №337-П

Постановления органов местного самоуправления Городищенского муниципального района Волгоградской области:

- Решение Городищенской районной Думы Волгоградской области от 26 апреля 2005 года №808 «Об установлении предельных размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального строительства, а также установления категорий граждан, которым земельные участки предоставляются бесплатно»
- Постановление Главы администрации Городищенского района от 18 марта 2005 года №586 «Об утверждении материалов мониторинга земель»

ГОСТ, СНиП, СП, ВСН, СН:

- СНиП II-12-77 «Защита от шума»;
- СНиП 2.- 07.-01.89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СНиП 2.- 07.-01.89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий установлены:

- по границам территориальных зон карты градостроительного зонирования;
- по элементам кадастрового зонирования;
- по нормативным размерам;
- по границам природных элементов.

Границы озелененных территорий историко-культурного назначения, водоохраных зон и прибрежных защитных полос определены в соответствии с установленными и закрепленными границами.

Границы некоторых зон экологических ограничений природного комплекса поселения, зон санитарной охраны водозаборов установлены по рельефу или по отметке уровня затопления. Границы этих зон находятся вне элементов кадастрового зонирования и из-за невозможности определения границ в натуре, точно определяются только на топографической основе.

Границы зон экологических ограничений от стационарных техногенных источников определены в соответствии с размером санитарно-защитной зоны, установлены по радиусу от границы участка предприятия или объекта и привязаны к элементам кадастрового зонирования.

Охранные коридоры инженерных коммуникаций установлены посредством метража от воздушных линий электропередач, канализационных, водопроводных и газопроводных сетей.

Зоны охраняемых территорий объектов культурного наследия и режимы зон охраняемых территорий устанавливаются в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации.

4. Содержание ограничений, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов недвижимости, определяется на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, том числе на основе сведений о режимах использования земель в границах зон с особыми условиями использования

территорий.

Для зон с особыми условиями использования территории градостроительным регламентом в составе указанных в настоящем пункте ограничений могут быть указаны: а) необходимость согласования конкретных вопросов использования земельных участков, объектов капитального строительства специально уполномоченными органами; б) возможность установления указанными органами дополнительных требований к использованию земельных участков, объектов капитального строительства, подлежащих соблюдению при разработке проектной документации.

Статья 42. Перечень зон с особыми условиями использования территории, выделенных на карте градостроительного зонирования - границ зон с особыми условиями использования территории.

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

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
---	----------------------------------

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения

ЗСО-1-01	Зона санитарной охраны. Первый пояс
ЗСО-1-02	Зона санитарной охраны. Первый пояс
ЗСО-2-01	Зона санитарной охраны. Второй и третий пояс

Водоохранные зоны

ВОЗ-1-02	Водоохранная зона. Реки или ручьи
ВОЗ-3	Водоохранная зона. Водохранилище на водотоке
ВОЗ-5	Водоохранная зона. Канал

Санитарно-защитные зоны

СЗЗ-1-01	Санитарная зона промышленных объектов и производства I-II класса опасности
СЗЗ-1-11	Санитарная зона промышленных объектов и производства II класса опасности
СЗЗ-1-12	Санитарная зона промышленных объектов и производства II класса опасности

СЗЗ-2-11	Санитарная зона промышленных объектов и производства III-IV класса опасности
СЗЗ-2-13	Санитарная зона промышленных объектов и производства IV класса опасности
СЗЗ-3-09	Санитарная зона промышленных объектов и производства V класса опасности
СЗЗ-3-10	Санитарная зона промышленных объектов и производства V класса опасности
СЗЗ-4	Санитарная зона. Канализационные очистные сооружения
	<i>Санитарные разрывы</i>
ЭСР-01	Санитарные разрывы для ВЛ
ЭСР-02	Санитарные разрывы для электроподстанций, ТП
ГСР-0111	Санитарные разрывы от наземных магистральных газопроводов, не содержащих сероводород
КСР-0111	Санитарные разрывы от компрессорных станций
НСР-01	Санитарные разрывы от магистральных трубопроводов для транспортирования нефти
НПССР-03	Санитарные разрывы от нефтеперекачивающих станций
	<i>Полосы отвода автомобильной дороги</i>
ППАД-02	Полосы отвода автомобильной дороги III-IV категории, регионального значения
ППАД-04	Полосы отвода автомобильной дороги I-II категории, федерального значения (автомобильные дороги на Москву)
	<i>Охранные зоны, полосы отвода</i>
ПОЖД	Железнодорожной

«

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 43. Общие положения о градостроительных регламентах и ограничениях, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указываются:

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

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

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

2. Разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть указаны в градостроительном регламенте дифференцированно – с учетом допустимости их применения, в различных частях (в том числе, уровнях) здания или участка.

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

4. Отсутствие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в числе указанных в градостроительном регламенте, означает недопустимость такого использования земельных участков, за исключением случаев, когда по последствиям их применения они могут быть признаны аналогичными иным разрешенным видам использования, указанным в составе градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны.

5. Наличие вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в числе указанных в градостроительном регламенте в составе условно разрешенных означает, что для его применения необходимо специальное разрешение. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, изложенном в статье 28 настоящих Правил. Указанное разрешение может сопровождаться установлением условий, выполнение которых направлено на предотвращение ущерба смежным землепользователям и недопущение существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Размещение в границах земельных участков инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций (электро-, водо-, газообеспечения, канализования, телефонизации и т.д.), обеспечивающих реализацию разрешенного использования объектов капитального строительства, расположенных на этих участках, является всегда разрешенным при условии соблюдения технических регламентов.

7. 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 регламента.

8. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного

регламента определено на основе положений нормативных правовых актов органов государственной власти, установивших эти ограничения, том числе на основе сведений о режимах зон с особыми условиями использования территорий.

9. Если на момент введения Правил содержание правовых режимов территорий зон с особыми условиями использования территорий не установлено в форме численных показателей и предписаний, необходимо в случаях, установленных законодательством Российской Федерации, получение соответствующих заключений от уполномоченных органов государственной власти, в ведении которых находится контроль за соблюдением режимов зон с особыми условиями использования территорий.

По мере установления режимов зон с особыми условиями использования территорий в указанной форме соответствующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства вносятся в градостроительные регламенты как изменения и дополнения в Правила.

10. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации, действуют по принципу послойного наложения. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории одновременного действия нескольких видов зон с особыми условиями использования территорий, режим осуществления использования и застройки территории по отношению к указанному земельному участку устанавливается путем суммирования ограничений и требований, содержащихся во всех элементах регламента.

РАЗДЕЛ 9. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах территориальной зоны.

Земли сельскохозяйственного назначения.

Статья 44 Зона земель категории сельскохозяйственного назначения

СХ-1 Зона сельскохозяйственного назначения.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- объекты, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции;
- объекты первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

1.3 Условно-разрешённые виды использования

- питомники растений для озеленения и благоустройства территорий

СХ-2, СХ-3, СХ-4 Зона сельскохозяйственных угодий в том числе лесного фонда.

Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур сельскохозяйственной деятельности. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

СХ-5 Зона ведения дачного хозяйства и садоводства.

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий формирования территорий для отдыха населения и ведения ими садоводства, огородничества.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа;
- садовые дома;
- магазины товаров первой необходимости;

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные бани, сауны, надворные туалеты;
- теплицы, парники, оранжереи;
- легкие сезонные сооружения;
- хозяйственные постройки, сараи, хранилища;
- встроенные, пристроенные и отдельно стоящие гаражи;
- отдельно стоящие и открытые парковки (1 машино-место на земельном участке);
- индивидуальные колодцы;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды,
- общественные резервуары для хранения воды,
- площадки для сбора мусора;
- противопожарные водоемы.
- сооружения с помещениями охраны и органов управления товариществами;

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ведения садоводства и дачного хозяйства.

1. Минимальная площадь земельного участка отдельно стоящего дома, дачи - 400 м².
2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.
3. Минимальное расстояние от границ землеуладения до строений, а также между строениями:
 - 3.1. От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м.
 - 3.2. От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89*.
4. Коэффициент использования территории - не более 0,67.
5. Высота зданий: до 12 м.
 - 5.1. Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 13,6 м.
 - 5.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.
 - 5.3. Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.
6. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.
7. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние

землевладения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

Статья 45 Зона земель, занятых водными объектами (СХ-В)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур хозяйственного использования водных объектов.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.3 Условно-разрешённые виды использования

- водотоки (реки, ручьи, каналы)
- водоёмы (озёра, пруды, обводнённые карьеры)
- природные выходы подземных вод (родники)
- болота

Статья 46 Зона земель, занятых сельскохозяйственным производством (СХ-ОБ)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур формирования площадок сельскохозяйственных производств

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- объекты используемые для производства сельскохозяйственной продукции;
- объекты, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции;
- объекты первичной переработки сельскохозяйственной продукции;

1.2 Вспомогательные виды разрешённого использования

- административные и конторские здания
- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, специальной и сельскохозяйственной техники;
- объекты авторемонтного назначения;
- хозяйственные объекты и дворы

1.3 Условно-разрешённые виды использования

- объекты коммунально-бытового назначения;
- питомники растений для озеленения и благоустройства территорий

Таблица III:1 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны земель, занятых сельскохозяйственным производством (СХ-ОБ)

Размеры и параметры	Единицы измерения	объекты, используемые для производства сельскохозяйственной продукции	объекты, используемые для хранения сельскохозяйственной продукции	объекты первичной переработки сельскохозяйственной продукции
1	2	3	4	5
2.1 Предельные размеры земельных участков				

минимальная площадь	кв.м	5000	2000	1000
максимальная площадь	кв.м	-	-	-
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	-	-	-
2.2 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений				
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	1,5	3,0	3,0
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	1,5	1,0	1,0
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	1,5	1,0	1,0
2.3 Предельные параметры зданий, строений, сооружений				
максимальная высота (до конька крыши)	м	4	12	12
максимальная высота стен зданий	м	3	9	9
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	3	4	4
2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка				
	%	2	80	80

Земли населённых пунктов

Статья 47. Жилая зона (ЖАА)

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования кварталов из жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения и возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- блокированные двухквартирные и четырехквартирные жилые здания;
- отдельно стоящие усадебные жилые здания личных подсобных хозяйств
- отдельно стоящие односемейные жилые здания
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания
- школы общеобразовательные
- строения для содержания домашних животных и птицы;
- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой

деятельностью.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки
- производственные, бытовые здания, строения и сооружения;
- хозяйственные постройки;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- палисадники, огороды, сады;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды,

индивидуальные колодцы;

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- индивидуальные бассейны.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптечные учреждения;
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные);
- площадки с сооружениями для детей, отдыха, спортивных занятий;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка;
- кафе, закусочные отдельно стоящие;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты коммунально-бытового назначения;
- объекты социального назначения;
- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и

телеграфных станций

- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения

- плодовые и овощные хранилища (сооружения для хранения плодовых и овощных культур)

- садоводческие и дачные хозяйства.

Таблица III.2 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для жилой зоны (ЖАА)

Размеры и параметры	Единицы измерения	отдельно стоящие усадебные жилые здания личных подсобных хозяйств	отдельно стоящие односемейные жилые здания детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	школы	общеобразователь ные	строения для содержания домашних животных и птицы	сооружения для занятий индивидуальной трудоустрой	блокированные двухквартирные и четырёхквартирные жилые здания
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Предельные размеры земельных участков								
минимальная площадь	кв.м	300	300	3000	6000	600	600	400
максимальная площадь	кв.м	1500	1500	10000	25000	1200	1200	1200
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	15	10	20	25	10	10	6
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений								
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	0	0	25	25	5	5	0
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	0 - при примыкании 3 - в остальных случаях	0 - при примыкании и 3 - в остальных случаях	15	15	3	3	0
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3	3	15	15	3	3	10
Предельные параметры зданий, строений, сооружений								
максимальная	м	12	12	12	12	7	7	13

высота (до конька крыши)								
максимальная высота стен зданий	м	9	9	9	9	5	5	10
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	4	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка								
	%	60	75	50	50	40	60	50

СТАТЬЯ 48. ЖИЛАЯ ЗОНА (ЖБА)

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Зона выделена для обеспечения правовых условий и разрешительных процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов смешанной застройки из блокированных жилых зданий, многоквартирных зданий, зданий, строений, сооружений обслуживания населения и нежилого назначения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

69

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- блокированные двухквартирные и четырёхквартирные жилые здания;
- жилые здания
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- школы общеобразовательные;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станции;
- здания, строения, сооружения пунктов охраны общественного порядка, милиции;
- бани и водно-оздоровительные комплексы;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- здания, строения, сооружения предприятий бытового обслуживания населения;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий ;
- аптечные учреждения.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки;
- сады, огороды, палисадники;

132

- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- теннисные корты;
- парковки автомобилей;
- парковки автомобилей перед обслуживаемыми и нежилыми зданиями, строениями, сооружениями;
- встроенно-пристроенные гаражи для легковых автомобилей (включая подземные и заглубленные);
- открытые автостоянки для временного хранения легковых автомобилей вместимостью не более 100 автомобилей;
- отдельно стоящие гаражи для обеспечения потребностей льготных категорий населения;
- надворные туалеты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- магазины товаров первой необходимости общей ;
- магазины специализированной торговли;
- торговые и торгово-развлекательные здания, строения, сооружения ;
- здания, строения, сооружения общественного питания площадью ;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли) и обслуживания населения;
- автозаправочные станции;
- общественные пожарные резервуары для хранения воды;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- клубы, в том числе специализированного назначения;
- объекты, связанные с оправлением культа.

Таблица III. 3. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки малоэтажными жилыми домами (ЖБА)

Размеры и параметры	Единицы измерения	блокированные двухквартирные и четырёхквартирные	жилые здания	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	школы общеобразовательные	школы-интернаты любого профиля и дома ребенка	пункты оказания первой медицинской помощи	сооружения почтовых отделений, телефонных	сооружения пунктов охраны общественного порядка	оздоровительные	здания, строения, сооружения бытового	здания со спортзалами и помещениями для	сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских	аптечные учреждения
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
2.1. Предельные размеры земельных участков														
минимальная площадь	кв. м	400	400	4000	2000 0	4000	200 0	700	1000	150 0	1000	2000	1000	100 0
максимальная площадь	кв. м	1200	3000	1000 0	3000 0	1600 0	400 0	1000	1500	250 0	8000	5000	3000	300 0
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	6	35	35	35	35	35	6	10	8	20	30	10	20
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений														
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	0	0	25	25	25	3*	3*	3*	3*	5*	5*	5*	1*
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	0	7,5	15	15	15	3	3	3	3	3	3	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	10	7,5	15	15	15	3	3	3	3	3	3	3	3

2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений														
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	13	13	9	13	13	6	6	6	9	9	13	9	6
максимальная высота стен	м	10	10	6,5	10	10	4	4	4	6,5	6,5	10	6,5	4
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4	4
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка														
	%	50	50	0	0	0	50	70	50	70	70	70	70	70

* - если иной показатель не установлен проектом планировки

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования центра поселения с преимущественным спектром обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением периодических потребностей населения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний
- магазины, торговые центры, мини-рынки
- торгово-развлекательные здания, строения, сооружения
- клубы, дискотеки, танцзалы, рынки открытые и закрытые, спортивные клубы и залы
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары);
- аптеки;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы
- здания и сооружения бытового обслуживания населения
- отделения, участковые пункты милиции
- здание торгового павильона.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- встроенные в здания и пристроенные гаражи;
- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- жилые дома разных типов;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- бани и сауны;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;

Таблица III. 4. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для общественно-деловой зоны (ОДАБ)

Размеры и параметры	Единицы измерения	здания с офисами организаций,	магазины, торговые центры, мини-рынки	клубы, дискотеки, танцзалы, спортивные залы	торгово-развлекательные здания строения, сооружения общественного питания (столовые, кафе, закусочные)	аптеки	транспортно-экспедиционные агентства и фирмы	сооружения бытового обслуживания	отделения, участки милиции	Здание торгового павильона	
1	2	3	4	5	6	7	8	11	12	13	14
Предельные размеры земельных участков											
минимальная площадь	кв.м	1200	2000	2000	2000	1500	500	2000	500	500	70
максимальная площадь	кв.м	4500	5000	5000	5000	-	2000	6000	2000	2500	500
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	35	30	30	30	10	6	30	20	10	6
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений											
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	3*	1*	5*	5*	5*	3	5*	5*	5*	1*
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3*	3	3	3	-	3	3	3	3	1
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3*	3	3	3	-	3	3	3	3	1
Предельные параметры зданий, строений, сооружений											
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	13	9	13	13	8	6	6	9	6	6
максимальная высота стен	м	10	6,5	10	10	7	4	4	6,5	4	4

Размеры и параметры	Единицы измерения	здания с офисами организаций,	магазины, торговые центры, мини-рынки	клубы, дискотеки, танцзалы, спортивные залы	Торгово-развлекательные здания строения, сооружения общественного питания (столовые, кафе, закусочные.	аптеки	транспортно-экспедиторские агентства и фирмы.	сооружения бытового обслуживания	отделения, участковые пункты милиции	Здание торгового павильона	
1	2	3	4	5	6	7	8	11	12	13	14
Предельные размеры земельных участков											
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка											
	%	50	70	70	70	70	70	50	70	50	70

* - если иной показатель не установлен проектом планировки

*Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования промышленных площадок, включающих **производственные предприятия без избыточных выбросов (сбросов) загрязняющих веществ, избыточных запахов, вибрации, шума и не оказывающих вредного воздействия на окружающую среду.***

Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- основные площадки производственных предприятий III, IV и V класса вредности различного профиля;
- объекты складского назначения различного профиля;
- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- санитарно-технические сооружения и сооружения коммунального назначения;
- административные и конторские здания;
- проектные, научно-исследовательские организации и лаборатории;
- теплицы;
- специализированные павильоны по продаже товаров собственного производства;
- здания, строения сооружения, павильоны оптовой и мелкооптовой торговли;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны; озелененные территории санитарно-защитных зон.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- автотранспортные предприятия;
- гаражи боксового типа, малоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных предприятий и служб;
- питомники растений для озеленения и благоустройства территории города.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- автозаправочные станции различного типа;
- объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны) и обслуживания населения;
- здания, строения, сооружения общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения;

Таблица III.5. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для производственной зоны (ПАБ)

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площади производственных объектов складского назначения различного профиля	гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов	обслуживания автомобилей, автосервисные	сооружения и установки коммунального	административные и конторские здания	исследовательские организации и	теплицы	павильоны по продаже товаров собственного	сооружения, павильоны оптовой и мелкооптовой	здания, строения, сооружения пожарной охраны	сооружения органов внутренних дел и	озелененные территории санитарно-защитных зон	инженерного обеспечения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Предельные размеры земельных участков															
минимальная площадь	кв.м	2000	2500	600	1000	-	200	200	500	500	1000	2000	1000	100	-
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	25	-	15	15	-	10	10	-	10	15	10	10	-	-
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений															
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	$\frac{1,5^*}{8^{**}}$	8	8	8	-	1,5	1,5	8	1	1	8	$\frac{1,5^*}{8^{**}}$	-	-
Предельные параметры зданий, строений, сооружений															
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	8	8	8	-	12	12	8	6	6	8	12	-	-
максимальная высота	м	ПП	4	4	4	-	4	4	4	4	4	4	4	-	-

Размеры и параметры	Единицы измерения	основные площади производственных объектов складского назначения различного профиля	гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов	обслуживания автомобилей, авторемонтные сооружения и установки коммунального	административные и конторские здания	исследовательские организации и	теплицы	павильоны по продаже товаров собственного	сооружения, павильоны оптовой и мелкооптовой	здания, строения, сооружения пожарной	охраны	сооружения органов внутренних дел и	озелененные территории санитарно-защитных зон	инженерного обеспечения	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
вспомогательных объектов капитального строительства															
Максимальный процент застройки в границах земельного участка															
	%	50	80	50	50	-	80	80	80	80	80	50	70	-	-

ПП- устанавливается по проектной документации

* - при отсутствии въезда в здание

** - при наличии въезда в здание

Статья 51**Зона сельскохозяйственного использования (СХА)**

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения сельскохозяйственных назначения, предотвращения их занятия другими видами деятельности, и предназначена для выращивания сельхозпродукции.

Условно-разрешенные виды использования

- луга, пастбища;
- подсобные хозяйства;
- поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- лесозащитные полосы.

Статья 52**Зона специального назначения (СПЕА)**

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования кладбищ, специализированных полигонов и объектов и территорий их влияния.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**1.1. Основные виды разрешенного использования**

- мемориальные скверы;
- кладбища традиционных захоронений;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- павильоны торговли и обслуживания населения.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- стоянки автомобилей.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- свалки и полигоны ТБО
- скотомогильники

Таблица III.6 . Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны специального назначения (СПЕА)

Размеры и параметры	Единицы измерения	мемориальные скверы	традиционные захоронения, объекты, связанные с отправлением культа	аллеи, скверы	торговли и обслуживания	
1	2	3	4	5	6	7
Предельные параметры зданий, строений, сооружений						
минимальная площадь	кв.м	300	3000	600	300	50
минимальная ширина вдоль	м	30	30	8	8	10

- пляжи.

Таблица III.7 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны рекреационного назначения (РАА)

Размеры и параметры	Единицы измерения	парки	сады	бульвары, скверы, аллеи
1	2	3	4	5
Предельные размеры земельных участков				
минимальная площадь	кв.м	300 0	100 0	20 0
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	30	10	5
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений				
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП	ПП	ПП
Предельные параметры зданий, строений, сооружений				
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	ПП	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4
Максимальный процент застройки в границах земельного участка				
	%	7	2	1

ПП- устанавливается проектом планировки

Земли промышленности и иного специального назначения

Статья 54

Зона земель энергетики (ПР-Э1)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур формирования площадок энергетических объектов: гидроэлектростанций, атомных станций, ядерных установок, пункты хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ, хранилища радиоактивных отходов, тепловые станции и другие электростанции, обслуживающие их сооружения и объекты. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 55

Зона земель энергетики (ПР-Э2)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур формирования площадок энергетических объектов.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- объекты электросетевого хозяйства;
- объекты электроэнергетики;
- объекты технического и инженерного обеспечения;
- производственные базы.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- санитарно-технические объекты, объекты промышленно-коммунального хозяйства и объекты специального назначения;

78

- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, специальной техники;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

1.3 Условно-разрешённые виды использования

- строения и сооружения противопожарные;
- санитарно-технические объекты, объекты промышленно-коммунального хозяйства и объекты специального назначения;
- административные и конторские здания;
- озелененные территории санитарно-защитных зон.

Таблица III.8 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны земель энергетики (ПР-Э2)

Размеры и параметры	Единицы измерения	объекты электросетевого хозяйства	объекты электроэнергетики	объекты технического и инженерного обеспечения	производственные базы
1	2	3	4	5	
2.1 Предельные размеры земельных участков					
минимальная площадь	кв.м	пп	пп	пп	пп
максимальная площадь	кв.м	пп	пп	пп	пп
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	пп	пп	пп	пп
2.2 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений					
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	пп	пп	пп	пп
минимальный отступ зданий,	м	пп	пп	пп	пп

строений, сооружений от боковой границы участка					
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	пп	пп	пп	пп
2.3 Предельные параметры зданий, строений, сооружений					
максимальная высота (до конька крыши)	м	пп	пп	пп	пп
максимальная высота стен зданий	м	пп	пп	пп	пп
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4
2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка					
	%	80	80	80	80

ПП- устанавливается документацией по планировке территории и проектной документацией в соответствии с законодательством Российской Федерации

79

Статья 56

Зона земель автомобильного транспорта (ПР-ТР11)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- автомобильные дороги;

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- объекты, предназначенные для осуществления дорожной деятельности;
- объекты органов внутренних дел.

1.3 Условно-разрешённые виды использования

- объекты дорожного сервиса.

Таблица III.9 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны земель автомобильного транспорта (ПР-ТР11)

Размеры и параметры	Единицы измерения	автомобильные дороги
1	2	3
2.1 Предельные размеры земельных участков		
минимальная площадь	кв.м	ПП
максимальная площадь	кв.м	ПП
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	ПП
2.2 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений		
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП
-минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	ПП
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	ПП
2.3 Предельные параметры зданий, строений, сооружений		
максимальная высота (до конька крыши)	м	ПП
максимальная высота стен зданий	м	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4
2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка		
	%	90

ПП- устанавливается документацией по планировке территории и проектной документацией в соответствии с законодательством Российской Федерации

Статья 57

Зона земель автомобильного транспорта (ПР-ТР12)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур размещения объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- объекты дорожного сервиса.
- объекты органов внутренних дел.

80

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- объекты, предназначенные для осуществления дорожной деятельности;

Таблица III.10 Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для зоны земель автомобильного транспорта (ПР-ТР12)

Размеры и параметры	Единицы измерения	объекты дорожного сервиса	объекты внутренних дел
1	2	3	4

2.1 Предельные размеры земельных участков			
минимальная площадь	кв.м	ПП	ПП
максимальная площадь	кв.м	ПП	ПП
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	ПП	ПП
2.2 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений			
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП	ПП
-минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	ПП	ПП
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	ПП	ПП
2.3 Предельные параметры зданий, строений, сооружений			
максимальная высота (до конька крыши)	м	ПП	ПП
максимальная высота стен зданий	м	ПП	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	4
2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка			
	%	50	80

ПП- устанавливается документацией по планировке территории и проектной документацией в соответствии с законодательством Российской Федерации

Статья 58 Зона земель железнодорожного транспорта (ПР-ТР41)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур строительства и эксплуатации, железных дорог.

1. Виды разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1 Основные виды разрешенного использования

- железнодорожные пути;

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта и развития, железных дорог;
- здания, строения, сооружения железнодорожного транспорта.

1.3 Условно-разрешённые виды использования

- объекты дорожного сервиса.

капитального строительства для зоны земель железнодорожного транспорта(ПР-ТР41)

размеры и параметры	единицы измерения	железнодорожные пути
1	2	3
2.1 Предельные размеры земельных участков		
минимальная площадь	кв.м	ПП
максимальная площадь	кв.м	ПП
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	ПП
2.2 Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений		
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП
-минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	ПП
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	ПП
2.3 Предельные параметры зданий, строений, сооружений		
максимальная высота (до конька крыши)	м	ПП
максимальная высота стен зданий	м	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4
2.4 Максимальный процент застройки в границах земельного участка		
	%	90

ПП- устанавливается документацией по планировке территории и проектной документацией в соответствии с законодательством Российской Федерации

Статья 59 Зона земель железнодорожного транспорта (ПР-ТР43)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур установления полос отвода (и охранных зон).

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- железнодорожные пути
- здания, строения, сооружения железнодорожного транспорта

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта и развития железных дорог.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- объекты железнодорожного сервиса

Таблица III.12. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки железнодорожного транспорта (ПР-ТР43)

Размеры и параметры	Единицы измерения	железнодорожные пути	здания, строения, сооружения железнодорожного транспорта
1	2	3	4
Предельные размеры земельных участков			
минимальная площадь	кв.м	ПП	ПП
максимальная площадь	кв.м	ПП	ПП
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м		
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений			
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП	ПП
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	ПП	ПП
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	ПП	ПП
Предельные параметры зданий, строений, сооружений			
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	ПП

максимальная высота стен	м	ПП	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	ПП
Максимальный процент застройки в границах земельного участка			
	%	50	50

ПП- устанавливается проектом планировки

Статья 60 Зона земель трубопроводного транспорта (ПР-ТР-61)

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий и процедур размещения трубопроводного транспорта

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- трубопроводы

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты, необходимые для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений,

83

устройств и других объектов трубопроводного транспорта.

Таблица III.13. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки трубопроводного транспорта (ПР-ТР61)

Размеры и параметры	Единицы измерения	Трубопроводы
1	2	ПП
Предельные размеры земельных участков		
минимальная площадь	кв.м	ПП
максимальная площадь	кв.м	ПП
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	ПП
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений		
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	ПП
минимальный отступ зданий, строений,	м	ПП

сооружений от боковой границы участка		
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	ПП
Предельные параметры зданий, строений, сооружений		
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП
максимальная высота стен	м	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП
Максимальный процент застройки в границах земельного участка		
	%	50

ПП- устанавливается проектом планировки

Земли водного фонда

Статья 61

Зона земель водного фонда: водоёмы (ВФ-В2)

Зона выделена для обеспечения правовых условий и процедур охраны вод. В соответствии со статьёй 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты в этих зонах не устанавливаются. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

РАЗДЕЛ .10. Градостроительные регламенты в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зоны с особыми условиями использования территории.

Статья 62. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (ЗСО)

1. На территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее ЗСО) в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения устанавливается специальный режим использования территории, включающий комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

2. Принципиальное содержание указанного режима (состава мероприятий) установлено СанПиН 2.1.4.1110-02 (зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения). При наличии соответствующего обоснования содержание указанного режима должно быть уточнено и дополнено применительно к конкретным природным условиям и санитарной обстановке с учетом современного и перспективного хозяйственного использования территории в районе ЗСО в составе проекта ЗСО, разрабатываемого и утверждаемого в соответствии с действующим законодательством, и внесено в качестве изменений в Правила землепользования и застройки поселения.

3. Режим ЗСО включает: мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения; мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения; мероприятия по санитарно-защитной полосе водоводов.

3.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

3.1.1. Мероприятия по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускается посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно - бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода

проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

3.1.2. Мероприятия по второму и третьему поясам:

85

1) Выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения органов государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

3.1.3. Мероприятия по второму поясу:

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе в пределах второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие дополнительные мероприятия:

1) Не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

2) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

3.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения

3.2.1. Мероприятия по первому поясу:

1) На территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения должны предусматриваться мероприятия, установленные для подземных источников водоснабжения

2) Не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды.

Акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками. На судоходных водоемах над водоприемником должны устанавливаться бакены с освещением.

3.2.2. Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО:

1) Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой

86

конкретных водоохраных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

2) Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

3) Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

4) Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

5) Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации.

6) При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

3.2.3. Мероприятия по второму поясу.

Кроме мероприятий, указанных в предыдущем разделе, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующие мероприятия:

1) Запрещение размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно - эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

2) Не допускается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

3) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

4) Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

5) Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

6) Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для

87

купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

7) В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3.3. Мероприятия по санитарно – защитной полосе водоводов

1) В пределах санитарно - защитной полосы водоводов должны отсутствовать источники загрязнения почвы и грунтовых вод.

2) Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников, а также прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Статья 63. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон (ВОЗ).

1. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 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. Содержание указанного режима определено Водным кодексом РФ от 3 июня 2006 г. N 74-ФЗ. В соответствии с ним на территории водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 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.

88

Статья 64 Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон и санитарных разрывов (СЗЗ, ЭСР, ГСР, КСР, НСР, НПССР).

1. На территории санитарных, защитных и санитарно-защитных зон (далее СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения" от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ, устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.

3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- 1) на территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:
 - объектов для проживания людей;
 - коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
 - спортивных сооружений, парков;
 - образовательных и детских учреждений;
 - лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;

2) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха не допускается размещение предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;

3) в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности не допускается размещение предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексов водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

4) в границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия-источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте-и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие

89

- сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
- новые пищевые объекты – в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение – при исключении взаимного негативного воздействия;

5) санитарно-защитная зона для предприятий IV, V классов должна быть максимально озеленена - не менее 60% площади; для предприятий II и III класса - не менее 50%; для предприятий, имеющих санитарно-защитную зону 1000 м и более - не менее 40% ее территории с обязательной организацией полосы древесно-кустарниковых насаждений со стороны жилой застройки.

Статья 65. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории придорожных полос автомобильных дорог (ППАД).

Особый режим использования земель в пределах придорожных полос предусматривает ряд ограничений при осуществлении хозяйственной деятельности в пределах этих полос для создания нормальных условий эксплуатации автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и безопасности населения.

В пределах придорожных полос запрещается строительство капитальных сооружений (сооружения со сроком службы 10 и более лет), за исключением объектов дорожной службы, объектов Государственной инспекции безопасности дорожного движения Министерства внутренних дел Российской Федерации и объектов дорожного сервиса. Размещение инженерных коммуникаций в пределах придорожных полос допускается только по согласованию с Федеральным дорожным агентством или уполномоченными им органами, на которые возложено

159

управление федеральными автомобильными дорогами. Размещаемая в пределах придорожных полос реклама должна отвечать специальным требованиям, установленным законодательством Российской Федерации.

Статья 66 . Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон железных дорог (ОЗЖД, ПОЖД).

В границах охранных зон объектов железнодорожного транспорта в целях обеспечения безопасности движения и эксплуатации железнодорожного транспорта устанавливаются следующие запрещения или ограничения на осуществление следующих видов деятельности:

строительство капитальных зданий и сооружений, устройство временных дорог, вырубка древесной и кустарниковой растительности, удаление дернового покрова, проведение земляных работ, за исключением случаев, когда осуществление указанной деятельности необходимо для обеспечения устойчивой, бесперебойной и безопасной работы железнодорожного транспорта, повышения качества обслуживания пользователей услугами железнодорожного транспорта, а также в связи с устройством, обслуживанием и ремонтом линейных сооружений;

распашка земель;

выпас скота;

выпуск поверхностных и хозяйственно-бытовых вод.

90

Статья 67. Ограничительный режим использования территории санитарных разрывов вдоль трассы высоковольтной линии (СР).

Санитарные разрывы устанавливаются вдоль трассы высоковольтной линии (воздушные линии электропередачи напряжением выше 1 кВ, ВЛ). При прохождении ВЛ всех классов напряжений устанавливаются следующие ограничения на использование территории: рекомендуется не занимать земли, орошаемые дождевальными установками; допускается прохождение ВЛ по этим землям при условии выполнения требований строительных норм и правил на мелиоративные системы и сооружения, расположения опор вне полосы отвода земель в постоянное пользование для мелиоративных каналов.

При параллельном следовании ВЛ с мелиоративными каналами крайние провода ВЛ при неотклоненном их положении должны располагаться вне полосы отвода земель, предназначенных для прокладки мелиоративных каналов. Следует, как правило, избегать прокладки ВЛ по лесам I группы. В насаждениях с перспективной высотой пород до 4 м ширина просек принимается равной расстоянию между крайними проводами ВЛ плюс по 3 м в каждую сторону от крайних проводов. При прохождении ВЛ по территории фруктовых садов вырубка просек не обязательна. Отдельные деревья или группы деревьев, растущие вне просеки и угрожающие падением на провода или опоры ВЛ, должны вырубаться.

ЧАСТЬ IV. КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И МАТЕРИАЛЫ

1. Карта градостроительного зонирования территории поселения М 1:25000
2. Карта градостроительного зонирования территории поселения М 1:5000
3. Карта зон с особыми условиями использования территории поселения М 1:25000
4. Карта зон с особыми условиями использования территории поселения М 1:5000