

ПРАВИЛА
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
ШУМОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КРАСНОАРМЕЙСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА

2016 год

Содержание

- Часть I. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки Шумовского сельского поселения.
- Глава 1. Общие положения.
- Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.
Статья 2. Основания введения, цель и назначение Правил.
Статья 3. Состав Правил.
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.
Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение.
- Глава 2. Права использования земельных участков, объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.
- Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.
Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам.
- Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.
- Статья 8. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.
Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке Шумовского сельского поселения, отводу земельных участков для строительства, функциональному изменению их использования, по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (официальное сокращенное наименование «Комиссия по землепользованию и застройке»).
- Глава 4. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Шумовского сельского поселения.
- Статья 10. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил.
- Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.
- Статья 11. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования.
- Глава 6. Подготовка документации по планировке органами местного самоуправления Шумовского сельского поселения.
- Статья 12. Принципы подготовки документации по планировке территории и

- формирования земельных участков.
- Статья 13. Виды процедур при подготовке документации по планировке территорий.
- Статья 14. Подготовка документации по планировке территорий существующей застройки по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства.
- Статья 15. Подготовка документации по планировке территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации района.
- Статья 16. Подготовка документации по планировке территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства.
- Статья 17. Подготовка документации по планировке территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также администрации района.
- Статья 18. Подготовка документации по планировке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей.
- Статья 19. Подготовка документации по планировке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации района.
- Статья 20. Подготовка документации по планировке территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.
- Статья 21. Подготовка документации по планировке территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.
- Статья 22. Подготовка документации по планировке территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции.
- Глава 7. Положения о подготовке документации по планировке территории.
- Статья 23. Общие положения о планировке территории.
- Статья 24. Градостроительные планы земельных участков.
- Глава 8. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель.
- Статья 25. Предоставление сформированных земельных участков.
- Глава 9. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.
- Статья 26. Общие положения о публичных слушаниях.
- Статья 27. Порядок предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешений на отклонение предельных параметров

- разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
- Статья 28. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.
- Глава 10. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.
- Статья 29. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
- Статья 30. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд.
- Статья 31. Условия установления публичных сервитутов.
- Глава 11. Строительные изменения объектов недвижимости.
- Статья 32. Право на строительные изменения объектов недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов недвижимости.
- Статья 33. Подготовка проектной документации.
- Статья 34. Выдача разрешений на строительство.
- Статья 35. Строительство, реконструкция.
- Статья 36. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.
- Глава 12. Внесение изменений в Правила.
- Статья 37. Порядок внесения изменений в Правила.
- Статья 38. Основания для внесения изменений в Правила.
- Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила.
- Глава 13. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушения Правил.
- Статья 40. Контроль за использованием земельных участков, объектов капитального строительства.
- Статья 41. Ответственность за нарушения Правил.
- Часть II. Карта градостроительного зонирования Шумовского сельского поселения.
- Статья 42. Карта градостроительного зонирования Шумовского сельского поселения.
- Статья 42.1. Карта границ зон с особыми условиями использования территории Шумовского сельского поселения.
- Часть III. Градостроительные регламенты
- Статья 43. Территориальные зоны, выделенные на карте градостроительного зонирования территории поселения. Градостроительные регламенты.

Правила землепользования и застройки Шумовского сельского поселения

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) Шумовского сельского поселения (далее – поселение) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Челябинской области, Уставом поселения, генеральным планом поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила являются документом градостроительного зонирования Шумовского сельского поселения - разделения территории поселения на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Часть I. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки Шумовского сельского поселения

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами;

водоохранная зона - территории, которые примыкают к береговой линии рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;

временный объект (постройка, навес, киоск, палатка, торгово-остановочный павильон, торговый павильон, павильон общественного питания и бытового обслуживания, контейнерная АЗС, автостоянка и другие подсобные постройки) - сооружение из быстровозводимых сборных-разборных конструкций, не связанное прочно с землей и перемещение которого возможно без причинения несоразмерного ущерба, его назначению;

встроенные (встроено-пристроенные) помещения - объекты культурно-бытового, торгового, медицинского и другого вида назначения, имеющие помещения, входящие в состав здания жилого дома, имеющие общий с многоквартирным жилым домом земельный участок;

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от

проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения, может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территории поселения, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительная документация - документы территориального планирования (генеральный план поселения), градостроительного зонирования (настоящие Правила) документация по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков);

градостроительное зонирование - зонирование территории поселения 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, 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 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 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;

жилые дома блокированной застройки - 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;

заказчик - физическое или юридическое лицо, представляющее интересы застройщика при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

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;

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, законодательства о предоставлении муниципальных услуг и градостроительного законодательства, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (далее - зоны ограничений);

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры - комплекс сооружений и

коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование поселения;

инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

капитальный ремонт - комплекс строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурсов с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей;

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, набережные, бульвары), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередач и линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

линейные объекты - сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

малоэтажная жилая застройка - жилая застройка этажностью до 3-х этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком;

межевание - комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости;

минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные: законами Челябинской области, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления; настоящими Правилами землепользования и застройки для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения; строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов);

многоквартирный жилой дом - совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством;

недвижимость - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы;

объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

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

подзоны - устанавливаемые в пределах территориальной зоны ее части с одинаковыми

видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров;

приквартирный участок - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него, в том числе в жилом доме блокированной застройки;

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

процент застройки участка - выраженный в процентах показатель, определяющий какая часть площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями;

публичные слушания - форма реализации прав населения муниципального образования на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством проведения собрания для публичного обсуждения;

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

разрешенное использование земельных участков и объектов недвижимости - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничение на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты;

строительство - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

территории малоэтажного жилищного строительства - часть селитебной территории населенного пункта, предназначенная для размещения малоэтажной жилой застройки, объектов социальной инфраструктуры, инженерных и транспортных коммуникаций;

территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

технический регламент - документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);

функциональные зоны - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

Статья 2. Основания введения, цель и назначение Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят на территории Шумовского сельского поселения систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:

1) защиты прав граждан и юридических лиц, обеспечения равенства прав граждан и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

2) обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

3) подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

2. Правила разработаны в целях:

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

2) создания условий для планировки территории Шумовского сельского поселения;

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

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

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории Шумовского сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства;

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

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

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

6) согласованию проектной документации;

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

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

9) 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 проведения публичных слушаний;

10) 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 со следующими правовыми актами:

1) местными нормативами градостроительного проектирования Красноармейского муниципального района;

2) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

3) иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шумовского сельского поселения 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 Шумовского сельского поселения.

6. Порядок осуществления на территории Шумовского сельского поселения застройки и землепользования может дополнительно регулироваться иными нормативными актами, регламентирующими и детализирующими положения настоящих Правил в случае:

1) оформления прав на земельные участки, в том числе, на которых расположены существующие здания, строения и сооружения, принадлежащие гражданам или юридическим лицам на правах собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления;

2) изменения целевого назначения земельного участка;

3) оформление прав на земельные участки под временные объекты, при предоставлении в пользование;

4) оформления прав на земельные участки для целей, не связанных со строительством.

Статья 3. Состав Правил

1. Правила содержат:

- порядок применения и внесения изменений в Правила;

- карту градостроительного зонирования;

- градостроительные регламенты.

2. Правила состоят из трех частей:

Часть I – «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки Шумовского сельского поселения».

Часть II – «Карта градостроительного зонирования Шумовского сельского поселения».

Часть III – «Градостроительные регламенты».

Часть I настоящих Правил «Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки Шумовского сельского поселения» содержит описание процедур землепользования и застройки, включая положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления Шумовского сельского поселения;

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

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

- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Часть II настоящих Правил «Карта градостроительного зонирования Шумовского сельского поселения» содержит карту градостроительного зонирования, на которой отображаются границы территориальных зон с их кодовыми обозначениями.

Часть III настоящих Правил «Градостроительные регламенты» содержит описание градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для каждой территориальной зоны, а также схемы зон действия ограничений и дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия и по экологическим условиям.

3. С момента принятия настоящих Правил вводятся «Карта градостроительного зонирования территории Шумовского сельского поселения» и «Градостроительные регламенты» по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства для территориальных зон Шумовского сельского поселения.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также органов государственной власти, органов местного самоуправления.

Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте органов местного самоуправления Шумовского сельского поселения в сети «Интернет».

Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом поселения, другой утвержденной градостроительной документацией о градостроительном планировании развития и застройки территории Шумовского сельского поселения 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 зоне земельные участки, независимо от форм собственности. Исключения составляют земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов:

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

- 2) в границах территорий общего пользования;

- 3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2. На землях с особыми условиями использования, включающих земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-архитектурное,

эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение, а также на землях, подверженных опасным воздействиям техногенного и природного характера, и иных территориях с особым режимом регулирования градостроительной деятельности в соответствии с федеральным законодательством, законодательством Челябинской области и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Шумовского сельского поселения устанавливаются дополнительные требования к землепользованию – дополнительные градостроительные регламенты.

3. Градостроительным регламентом устанавливается для каждой территориальной зоны перечень видов разрешенного использования земельных участков связанных с их целевым назначением, и допустимыми параметрами изменения объектов капитального строительства.

4. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования объектов недвижимости включает:

1) перечень **основных видов разрешенного использования** объектов 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;

2) перечень **вспомогательных видов разрешенного использования** (неосновных и сопутствующих видов разрешенного использования) объектов недвижимости, которые по отношению к основным видам разрешенного использования являются вспомогательными (при отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не считается разрешенным);

3) перечень **условно разрешенных видов использования** земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть разрешены при выполнении определенных условий, для которых необходимо получение специальных согласований с проведением публичных слушаний.

5. Градостроительные регламенты в части параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства включают:

1) размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков;

2) параметры размещения зданий и сооружений на участке, включая минимальные отступы зданий и сооружений от красных линий, а также от границ земельных участков, фиксирующие «пятно» застройки, за пределами которого возводить строения запрещено;

3) этажность и/или число этажей;

4) коэффициент застройки в границах земельного участка;

5) максимальное значение коэффициента плотности застройки;

6) предельные показатели (минимальные или максимальные) высоты зданий;

7) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям (при наличии).

6. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом утвержденной градостроительной документации (генерального плана поселения, проектов планировки) и другой, обязательной для исполнения, проектной и нормативной документации.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне, которые должны быть выделены на схеме градостроительного зонирования территории Шумовского сельского поселения или его частях.

В пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться подзоны с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости, но с одинаковыми видами разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства.

Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила в соответствии с положениями статьи 38 настоящих Правил, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

7. На карте зон с особыми условиями использования территорий – карте зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия отображаются принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила на последующих этапах включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия. Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

1) сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, изложение которых включается в настоящие Правила.

8. На картах зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений на последующих этапах включается в настоящие Правила.

9. Для каждого земельного участка, объекта капитального строительства, расположенного в границах Шумовского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам части III настоящих Правил;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположены в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков, объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

10. 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.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

Глава 2. Права использования земельных участков, объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления Шумовского сельского поселения 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. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

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

2) имеют вид/виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (в соответствии с Частью III настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных градостроительными регламентами настоящих Правил.

Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

4. Постановлением администрации может быть придан статус несоответствия Правилам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования территории поселения, статья 42 настоящих Правил) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних земельных участков и объектов капитального строительства, то есть значительно снижает стоимость этих объектов.

Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 6 настоящих Правил, а также ставшие не соответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключения составляют те не соответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в

соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим 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.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 пункта 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 пункта 3 статьи 6 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие 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 владельцев по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Не соответствующий вид использования объекта недвижимости не может быть заменен на иной не соответствующий вид использования.

Глава 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки

Статья 8. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления Шумовского сельского поселения, регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в правоотношениях по предоставлению прав аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель и земель, право собственности на которые не разграничено в целях нового строительства или реконструкции;

2) обращаются в администрацию Шумовского сельского поселения с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

3) владея земельными участками, объектами капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

4) владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах могут осуществлять действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и

выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

5) осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в пункте 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

1) возведение строений на земельных участках: находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам;

2) переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права;

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

3. 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.

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке Красноармейского муниципального района, отводу земельных участков для строительства, функциональному изменению их использования, по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка (официальное сокращенное наименование «Комиссия по землепользованию и застройке»)

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) формируется постановлением администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность:

1) в целях коллегиального, всестороннего рассмотрения заявлений о предоставлении земельных участков для строительства и целей, не связанных со строительством,

2) в целях подготовки рекомендаций главе администрации для принятия решения главой администрации о предоставлении либо об отказе в предоставлении запрашиваемых земельных участков;

3) в целях обеспечения требований законодательства Российской Федерации, Челябинской области, настоящих Правил, предъявляемых к землепользованию и застройке.

2. Комиссия:

1) рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства и целей, не связанных со строительством, и осуществляет подготовку рекомендаций относительно запрашиваемых земельных участков в целях дальнейшего принятия решения главой администрации;

2) рассматривает предложения о внесении изменений в Генеральный план Шумовского сельского поселения, Правила в порядке, предусмотренном статьями 31 - 33 Градостроительного кодекса РФ, и подготовки рекомендаций для принятия решения главой администрации;

3) рассматривает заявления юридических и физических лиц на формирование земельных участков, в том числе путем разработки градостроительных планов в составе проектов межевания и проектов планировки;

4) осуществляет подготовку рекомендаций по изменению видов разрешенного использования земельных участков для последующего принятия решения главой администрации;

5) организывает проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленных Градостроительным кодексом, иными законами и подзаконными актами

Российской Федерации, Челябинской области, а также муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления;

6) рассматривает заявления физических и юридических лиц о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

7) осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляет главе администрации;

8) подготавливает и направляет главе администрации заключения с рекомендациями о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении таких изменений;

9) осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории и составляет заключение о соответствии подготовленной документации требованиям, установленным пунктом 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

10) рассматривает проекты Генеральных планов, Правил Шумовского сельского поселения, подготавливает предложения и рекомендации по их утверждению или отклонению от утверждения;

11) рассматривает, подготавливает заключения и предложения по утверждению проектов планировки и межевания территории или их отклонению от утверждения;

12) осуществляете подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляет главе администрации.

3. В состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации, определяемые главой администрации.

4. В состав комиссии могут включаться представители государственных органов контроля и надзора, иных государственных органов, представители законодательного органа Челябинской области.

Общая численность Комиссии определяется постановлением администрации.

Председателем Комиссии назначается первый заместитель главы администрации.

Заместителем председателя назначается профильный заместитель главы администрации.

5. Заседания комиссии проводятся по мере поступления обращений и не реже одного раза в месяц. Заседание комиссии правомочно, если на нем присутствует не менее двух третей от численности членов комиссии и председатель комиссии, либо заместитель председателя комиссии.

Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Комиссия имеет два секретаря, которые являются работниками администрации района.

6. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую или косвенную заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявления, по поводу которого рассматривается вопрос.

7. При рассмотрении вопросов ведется протокол, который подписывается секретарем, согласовывается с юридическим отделом администрации поселения и утверждается председательствующим. К протоколу могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Протокол комиссии содержит рекомендации для принятия решений главе администрации либо об отказе в принятии решения с обоснованием причин отказов.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии размещаются на официальном сайте органов местного самоуправления в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» и являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

8. Заседания Комиссии назначаются на рабочие дни.

Глава 4. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления Шумовского сельского поселения

Статья 10. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

- 1) администрация сельского поселения;
- 2) структурные подразделения администрации муниципального района;
- 3) иные уполномоченные органы.

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

1) по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с работой Комиссии;

2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела архитектуры и градостроительства администрации района входит:

1) подготовка для главы администрации, Собрании депутатов района, Комиссии по их запросам сведений о реализации и применении Правил, включающая предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

3) проверка документации по планировке территории, в пределах полномочий отдела, на соответствие законодательству РФ, настоящим Правилам;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в виде самостоятельных документов по запросам юридических и физических лиц;

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

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

7) ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

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

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

10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об отделе архитектуры и градостроительства администрации района.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности комитета по управлению имуществом и земельным отношениям администрации района (далее КУИ и ЗО) входит:

1) предоставление по запросу Комиссии заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

2) участие в разработке и осуществлении земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

3) обеспечение организации процедуры предоставления физическим, юридическим лицам земельных участков;

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

5) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением о КУИ и ЗО.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности отдела жилищно-коммунального хозяйства, транспорта и связи администрации поселения (далее – отдел ЖКХ) входит:

1) проверка документации по планировке территории, в части инженерно-технического обеспечения;

2) организация подготовки технических условий подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

3) организация подготовки информации о размере платы за подключение (технологическое присоединение);

4) определение случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения);

5) другие обязанности в соответствии с Положением об отделе ЖКХ администрации района.

6. Градостроительный совет при главе района является коллегиальным межведомственным совещательным, постоянно действующим органом при главе района, способствующим координации деятельности по реализации местной политики в области градостроительства и архитектуры, а также подготовке и принятию решений, необходимых для осуществления градостроительной и инвестиционной политики на территории района. Градостроительный совет осуществляет свою деятельность в соответствии с положением, утверждаемым постановлением главы района.

Председателем Градостроительного совета является глава района. Состав Градостроительного совета утверждается постановлением главы района.

Градостроительный совет подготавливает рекомендации:

1) главе района в области градостроительной деятельности по вопросам:

а) разработки и реализации градостроительной политики;

б) согласования документов территориального планирования, градостроительного зонирования;

в) внесения изменений в Генеральный план Шумовского сельского поселения, настоящие Правила;

г) иным вопросам, входящим в компетенцию органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

2) главе администрации в области градостроительной деятельности по вопросам:

а) разработки и реализации градостроительной политики;

б) согласования документов территориального планирования, документации по планировке территории, а также проектной документации применительно к сооружениям и комплексам, возводимым с использованием средств бюджета органа местного самоуправления;

в) подготовки изменений в настоящие Правила;

г) размещения объектов декоративно-монументального искусства на территориях общего пользования;

- д) проведения архитектурных конкурсов для объектов, финансируемых из местного бюджета;
- е) иным вопросам, входящим в компетенцию органа местного самоуправления в области градостроительной деятельности.

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 11. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования

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

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

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

4. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в следующем порядке:

1) физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в комиссию;

2) вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях;

3) в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия;

4) комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные

сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

5) участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний;

6) заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию на официальном сайте органов местного самоуправления Шумовского сельского поселения и в газете «Маяк»;

7) срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей Шумовского сельского поселения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определен Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в Шумовском сельском поселении и не может быть более одного месяца;

8) на основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации;

9) на основании рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию на официальном сайте органов местного самоуправления Шумовского сельского поселения и в газете «Маяк»;

10) расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения;

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

5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

Глава 6. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Шумовского сельского поселения

Статья 12. Принципы подготовки документации по планировке территории и формирования земельных участков

1. Подготовка документации по планировке территорий, земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно:

1) к не разделенным на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, территориям посредством подготовки проектов планировки, проектов межевания, результатом которых являются:

а) градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении свободных от прав третьих лиц сформированных земельных участков;

б) планы земельных участков в границах впервые образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов – для комплексного освоения в целях строительства;

2) к ранее сформированным, прошедшим государственный кадастровый учет, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (в виде 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.

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

1) земельного законодательства – в случаях, когда указанные права предоставляются физическим и юридическим лицам на свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, уполномоченными на то органами государственной власти или органами местного самоуправления;

2) гражданского и земельного законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим, юридическим лицом у другого физического, юридического лица;

3) жилищного и земельного законодательства – в случаях приобретения собственниками помещений в многоквартирном доме прав на земельные участки, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также иными муниципальными правовыми актами.

4. Администрация Шумовского сельского поселения распоряжается исключительно земельными участками, находящимися в муниципальной собственности Шумовского сельского поселения, а также земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, в порядке, установленном законодательством.

5. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории в целях распоряжения земельными участками без учета прав собственников смежно расположенных объектов капитального строительства (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 объектов капитального строительства, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, определенном настоящими Правилами.

6. Из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным 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 границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карты градостроительного зонирования территории Шумовского сельского поселения;

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по канализованию, водо-, тепло-, газо-, электроснабжению и связи) и плата за подключение к сетям инженерно-технического обеспечения;

4) установлены границы земельного участка на местности;

5) произведен государственный кадастровый учет;

6) проведена процедура подготовки на торги.

7. Действия по подготовке документации по планировке территории и формированию из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами;

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

8. Результатом первой стадии действий, 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), а также планы земельных участков в границах впервые образуемых кварталов, микрорайонов для их комплексного освоения в целях строительства.

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним – настоящей статьёй.

Утвержденный главой администрации в составе проекта межевания территории градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка и кадастровый номер земельного участка остается без изменений в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения. Утвержденные главой администрации градостроительные планы земельных участков являются основанием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и настоящими Правилами.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством, статьёй 22 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами.

9. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

10. Земельные участки, выделяемые посредством планировки территории из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам, могут подготавливаться по инициативе и за счет средств:

1) бюджета Шумовского сельского поселения;

2) заинтересованных физических и юридических лиц.

11. Подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 13. Виды процедур при подготовке документации по планировке территорий

Подготовка документации по планировке территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами Шумовского сельского поселения применительно к следующим случаям:

1) подготовка документации по планировке территорий существующей застройки по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства.

2) подготовка документации по планировке территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации Шумовского сельского поселения.

3) подготовка документации по планировке территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства.

4) подготовка документации по планировке территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также администрации Шумовского сельского поселения.

5) подготовка документации по планировке территорий незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей.

6) подготовка документации по планировке территорий незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации Шумовского сельского поселения.

7) подготовка документации по планировке территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

8) подготовка документации по планировке территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

9) подготовка документации по планировке территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции.

Статья 14. Подготовка документации по планировке территорий существующей застройки по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства

1. Лица, заинтересованные в выявлении в существующей застройке земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства и в проведении за их счет работ по подготовке документации по планировке территорий обращаются в администрацию Шумовского сельского поселения с соответствующим заявлением.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Шумовского сельского поселения.

В прилагаемых к заявлению материалах должны содержаться:

1) указание территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

2) запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и представления на утверждение главе администрации поселения проекта градостроительного плана земельного участка, разработку которого в составе проекта планировки территории с проектом межевания территории либо проекта межевания территории в виде отдельного документа готов обеспечить заявитель.

2. Заявление после регистрации направляется в Комиссию по землепользованию и застройке.

В течение 7 рабочих дней со дня рассмотрения Комиссией заявления, заявителю направляется решение, которое должно содержать:

1) указание о возможности или невозможности выделения земельного участка – о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

2) в случае возможности выделения земельного участка:

а) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания территории – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается; проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки – в иных случаях;

б) предложение заявителю обеспечить за его счет подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в пункте 4 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Шумовского сельского поселения, иных источников информации путем:

1) самостоятельных действий;

2) использования информации, предоставленной отделом архитектуры и градостроительства администрации района и КУИиЗО, иными структурными подразделениями администрации Шумовского сельского поселения;

3) заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые, в соответствии с законодательством, могут выполнять работы, определённые пунктом 4 настоящей статьи.

4. Исходная информация, необходимая для проведения работ по подготовке документации по планировке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает:

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе 1:500, 1:1000;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта планировки территории или проекта межевания территории путем:

- 1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем – в случаях, если он вправе, в соответствии с законодательством, осуществлять такие работы;
- 2) заключения договора с организацией, которая, в соответствии с законодательством, вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки или проект межевания с проектом градостроительного плана земельного участка подлежит:

- 1) проверке на соответствие установленным требованиям (с подготовкой заключения Комиссии);
- 2) обсуждению на публичных слушаниях;
- 3) представлению главе администрации района для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;
- 4) размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности – в случае его утверждения.

7. В случае, когда в составе документации по планировке территории утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, администрация района обеспечивает:

- 1) проведение землеустроительных работ и постановку на государственный кадастровый учет сформированного земельного участка;
- 2) в случае жилищного строительства – проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка;
- 3) в случае иного (кроме жилищного) строительства проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка.

8. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

Статья 15. Подготовка документации по планировке территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе администрации района

1. Администрация поселения обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по подготовке документации по планировке территорий существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков и предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Отдел градостроительства администрации района организует работы, указанные в пункте 1 настоящей статьи, в рамках:

- 1) функциональных обязанностей, проводимых на регулярной основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;
- 2) осуществляемых на основе утвержденного главой администрации плана работ по планировке и межеванию не разделенных на земельные участки территорий жилого и иного назначения.

3. Указанные в пункте 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение муниципального контракта (далее – контракт) на выполнение работ по планировке территории приобретают победители соответствующей закупки. При этом муниципальным заказчиком выступает администрация района.

4. К указанному контракту в соответствии с документацией о закупке могут прилагаться:

- 1) решение администрации района о способе действий по планировке территории посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;
- 2) задание на выполнение работ, связанных с подготовкой документации по планировке соответствующей территории;
- 3) исходные данные, передаваемые исполнителю в соответствии с техническим заданием, прилагаемым к контракту.

5. Контракт на выполнение работ по планировке территории может включать положения об обязанностях исполнителя в части:

- 1) получения согласования отдела архитектуры и градостроительства администрации района, документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;
- 2) участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка, в составе такой документации КУИиЗО, в соответствии с земельным законодательством, муниципальными правовыми актами, обеспечивает:

- 1) землеустроительные работы по выносу на местность границ земельного участка в соответствии с границами, установленными градостроительным планом земельного участка;
- 2) государственный кадастровый учет земельного участка;
- 3) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая заключение об определении начальной цены предмета торгов;
- 4) проведение торгов;
- 5) заключение договора аренды земельного участка с победителем торгов;
- 6) иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 16. Подготовка документации по планировке территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства

1. Правом инициировать реконструкцию объектов капитального строительства обладают исключительно собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями земельных участков, либо лица, действующие по поручению таких правообладателей.

Собственники объектов капитального строительства, их частей, в отношении которых не определены границы земельных участков и не произведен их государственный кадастровый учет, могут проявлять инициативу по реконструкции принадлежащих им объектов капитального строительства, их частей только после государственного кадастрового учета земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.

2. Собственники объектов капитального строительства, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по подготовке документации по планировке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительного регламента применительно к территориальной зоне, в пределах которой располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- направления в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственной кадастровый учет земельного участка;

- выполнения действий в соответствии со статьей 20 настоящих Правил применительно к подготовке документации по планировке территорий, на которых расположены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями одного земельного участка, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, установленном настоящими Правилами.

Собственники объектов капитального строительства, являющиеся правообладателями нескольких смежно расположенных земельных участков, вправе осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами на основании утвержденной проектной документации;

- на всех земельных участках с изменением границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии соблюдения требований градостроительного законодательства о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков, наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам, наличии границ зон действия публичных сервитутов (при необходимости), о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

Статья 17. Подготовка документации по планировке территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях, а также администрации района

1. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем подготовки и представления главе администрации:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалы, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой администрации, в том числе с учетом предложений, определенных подпунктом 2 пункта 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) заключения о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

5) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории (при наличии таких домов);

б) утвержденной адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

7) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных подпунктами 5 и 6 настоящего пункта.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определенных подпунктами 5 и 6 пункта 3 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных подпунктами 5 и 6 пункта 3 и абзацем первым настоящего пункта.

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, необходимо устанавливать требования, указанные в статье 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном Собранием депутатов района.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, за исключением случаев, определенных Земельным кодексом Российской Федерации.

6. Администрация района может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

1) выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов недвижимости, а также лиц, не владеющих объектами недвижимости на соответствующих территориях;

2) реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива администрации района может проявляться в форме:

1) подготовки для последующего утверждения Собранием депутатов района адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов;

2) подготовки в соответствии с генеральным планом, программой реализации генерального плана, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

3) обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;

4) подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

5) организации конкурсов по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

6) проведения аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 18. Подготовка документации по планировке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе заявителей

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по подготовке документации по планировке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов) из состава государственных или муниципальных земель, с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем подготовки документации по планировке территории, образовании земельных участков в границах данной территории, строительстве на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, подают соответствующее заявление в администрацию района.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено муниципальным правовым актом администрации района. В приложении к заявлению указываются:

1) месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации. Границы территории указываются в соответствии с Генеральным планом Шумовского сельского поселения и настоящими Правилами;

2) расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. Заявление после регистрации направляется в Комиссию по землепользованию и застройке.

В течение 7 рабочих дней со дня рассмотрения Комиссией заявления заявителю направляется одно из решений:

1) отклонить заявление – по причине его несоответствия Генеральному плану, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержать инициативу заявителя, направить ему уведомление о предполагаемых сроках проведения аукциона на право заключения договора аренды земельного участка для комплексного освоения территории.

3. Договор комплексного освоения территории заключается администрацией района, предоставляющей земельный участок для комплексного освоения территории, и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, или юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником.

Статья 19. Подготовка документации по планировке незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов

планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства по инициативе администрации Шумовского сельского поселения

1. Администрация поселения участвует в подготовке документации по планировке территорий с выделением для формирования земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

1) в ответ на инициативу заявителей, реализуемую в порядке статьи 17 настоящих Правил;

2) в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей администрации поселения.

2. Отдел архитектуры и градостроительства района в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей самостоятельно подготавливает соответствующие документы:

1) для организации разработки проектов планировки территории, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях строительства;

2) для осуществления закупки на проведение работ по градостроительной подготовке территорий в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

3. КУИ и ЗО самостоятельно подготавливает соответствующие документы для организации проведения указанных торгов, предусмотренных земельным законодательством.

После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения и строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные в настоящих Правилах.

Статья 20. Подготовка документации по планировке территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Выделение земельных участков посредством подготовки документации по планировке застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными муниципальными правовыми актами.

2. Формирование выделенных посредством подготовки документации по планировке из состава неразделенных застроенных территорий земельных участков многоквартирных домов осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации» и статьей 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».

3. Подготовка документации по планировке застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего

формирования земельных участков многоквартирных домов, иных объектов капитального строительства может осуществляться по инициативе:

1) лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

2) администрации района, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства;

3) лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

4) администрации района, которая обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства.

4. В целях установления границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченное собственниками помещений в таком доме лицо может направить соответствующее заявление в администрацию района.

5. Заявление после регистрации направляется в Комиссию по землепользованию и застройке.

6. В течение 7 рабочих дней со дня рассмотрения Комиссией заявления, заявителю направляется предложение о том, чтобы в установленном порядке, самостоятельно обеспечить подготовку проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством право выполнять указанные работы.

7. Глава администрации вправе утвердить после проведения всех процедур градостроительный план земельного участка в составе проекта межевания, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

8. Администрация района может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

1) программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой администрации;

2) решения главы администрации, принятого на основании Комиссии по землепользованию и застройке.

КУИ и ЗО обеспечивает реализацию инициатив администрации района в части межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий путем осуществления закупки на проведение работ по подготовке проектов межевания территории в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

Статья 21. Подготовка документации по планировке территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Подготовку документации по планировке земли общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам с целью возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляет администрация района.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, парки, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации.

В соответствии с земельным законодательством земли общего пользования не подлежат приватизации.

Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования осуществляется в соответствии с муниципальным правовым актом, утверждаемым главой администрации.

3. Проекты градостроительных планов земельных участков на территориях общего пользования подготавливаются органом, указанным в части 1 настоящей статьи, и утверждаются в составе проектов межевания территории главой администрации.

Статья 22. Подготовка документации по планировке территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объектов, планируемых к строительству, реконструкции

1. Порядок подготовки документации по планировке 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 нормативными правовыми актами.

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

Технические условия определяются:

1) на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается как заинтересованными физическими и юридическими лицами за их счет, так и администрацией поселения путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

2) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки, в том числе подготовки градостроительного плана с целью осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, по заявкам:

а) отдела ЖКХ – в случаях подготовки по инициативе администрации района 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 сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством;

в) правообладателей земельных участков, объектов капитального строительства - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции указанных объектов.

4. Администрация района вправе контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Администрация района вправе своим распоряжением создать комиссию по рассмотрению заключений о подключении к сетям инженерно-технического обеспечения, определить ее состав и порядок деятельности.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются федеральным законодательством, настоящими Правилами, а также издаваемыми на их основе иными муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления.

Предложения о возможности эксплуатации объектов без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения) направляются в отдел ЖКХ.

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

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

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, зданий, строений и сооружений, а также арендаторам земельных участков, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства.

Лица, указанные в подпунктах 1, 2 настоящего пункта вместе с документами по планировке территории направляют в отдел ЖКХ обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Отдел ЖКХ в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты капитального строительства на смежных земельных участках.

6. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда рассматриваются вопросы о создании новых или реконструкции (модернизации) существующих сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства, подключении к существующим сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства - в порядке, определенном пунктами 7, 8 настоящей статьи.

7. Собственники, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, уполномоченные собственниками объектов капитального строительства, до начала или в процессе работ по подготовке проектной

документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

В соответствии с настоящими Правилами, нормативными правовыми актами соответствующих государственных органов, регулируется порядок определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

1) порядок передачи в муниципальную собственность сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

а) состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения;

б) предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

в) порядок рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

г) ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

8. Лица, которые не являются собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке отдельных земельных участков на застроенных территориях из состава государственных, муниципальных земель с целью последующего предоставления сформированных земельных участков для строительства до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в администрацию района об обеспечении предоставления соответствующими организациями технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

В порядке и сроки, определенные нормативным правовым актом, указанным в пункте 7 настоящей статьи (о порядке предоставления технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения), обеспечивается подготовка, согласование и предоставление заявителю технических условий.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка.

Предоставление земельных участков производится в порядке, установленном земельным законодательством.

Глава 7. Положения о подготовке документации по планировке территории

Статья 23. Общие положения о планировке территории

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

2. Планировка территории 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 администрацией района с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

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

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

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1 настоящего пункта 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) границы зон размещения линейных объектов.

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

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

д) размещение объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также характеристики планируемого развития территории, в том числе плотность и параметры застройки территории и характеристики развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимые для развития территории.

- е) расположение элементов планировочной структуры;
- ж) использование территории в период подготовки документации по планировке территории;
- з) организация улично-дорожной сети;
- и) границы территорий объектов культурного наследия;
- к) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- л) вертикальную планировку и инженерную подготовку территорий;
- м) параметры планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- н) защита территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- о) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- п) границы образуемых и изменяемых земельных участков на кадастровом плане территории, условные номера образуемых земельных участков;
- р) границы зон действия публичных сервитутов.
- с) площадь образуемых и изменяемых земельных участков и их частей;
- т) образуемые земельные участки, которые после образования будут относиться к территориям общего пользования или имуществу общего пользования;
- у) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

Статья 24. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

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 составе градостроительных планов земельных участков указываются:

- 1) границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- 2) красные линии,

3) существующие (на дату предоставления документа) объекты капитального строительства, объекты незавершенного строительства) и их номера по порядку, в том числе несоответствующие градостроительному регламенту;

4) границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования земельных участков в пользу неограниченного круга лиц;

5) информация об ограничениях в использовании земельного участка (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные, водоохранные зоны и иные зоны);

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

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

8) места допустимого размещения объекта капитального строительства;

9) параметры разрешенного строительства;

10) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, номера этих зон по порядку (на основании документации по планировке территории, в соответствии с которыми принято решение о выкупе, резервировании с последующим выкупом);

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

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

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

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

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

1) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

2) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

3) принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

4) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

5) выдачи разрешений на строительство;

6) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

5. На линейные объекты градостроительные планы не разрабатываются.

Глава 8. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель

Статья 25. Предоставление сформированных земельных участков

1. Порядок предоставления сформированных земельных участков на праве аренды, собственности, общей долевой собственности и иных законных правах определяется законодательством РФ, а также муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления Красноармейского муниципального района.

Глава 9. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 26. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Челябинской области о градостроительной деятельности, Уставом Шумовского сельского поселения, решениями Совета депутатов Шумовского сельского поселения.

2. Публичные слушания проводятся в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, обеспечения прав граждан на участие в принятии решений по вопросам землепользования и застройки органами местного самоуправления.

3. На публичные слушания выносятся:

- проекты Правил;
- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;
- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных Правил.

Статья 27. Порядок предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, разрешений на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии подготовки документации по планировке 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, объектов капитального строительства, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

2. Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, требующий специального согласования, направляется в Комиссию по землепользованию и застройке (далее – Комиссия). 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.

3. Заявление регистрируется в день его поступления и направляется в Комиссию. Секретарь Комиссии в течение десяти дней со дня поступления заявления организывает:

- проведение заседания;

- подготовку проекта представления главе района о проведении публичных слушаний;

- направление главе района представления Комиссии.

Решение о назначении публичных слушаний принимается главой района в виде постановления.

4. Порядок проведения публичных слушаний устанавливается Советом депутатов района.

5. Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации не позднее трех дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

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

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

9. 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.

10. Заявление на получение разрешения на отклонение от настоящих Правил направляется в Комиссию и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;

- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с общественными интересами Шумовского сельского поселения;

- 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).

11. Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются правообладатели земельных участков, смежных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица.

Порядок проведения публичных слушаний устанавливается Собранием депутатов района.

12. Комиссия подготавливает и направляет главе администрации рекомендации по результатам публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

13. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается главой администрации не позднее 7 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

Статья 28. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном решением Совета депутатов Шумовского сельского поселения.

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.

2. Публичные слушания о рассмотрении документации по планировке территории проводятся с целью установления соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков 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, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

- требованиям в части того, что:

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

б) земельные участки многоквартирных домов 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 проектам градостроительных планов 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.

Вопросы для обсуждения на публичных слушаниях устанавливаются Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации задач.

3. Глава администрации с учетом заключения Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний принимает решение об отклонении документации по планировке территории и направлении ее на доработку с учетом протокола публичных слушаний и заключения Комиссии.

4. После получения согласования указанного в пункте 3 настоящей статьи глава администрации утверждает представленную документацию.

Глава 10. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов

Статья 29. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

2. Основания для принятия решений об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлены статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации.

3. Условия и порядок изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд установлены статьями 56.2.-56.11. Земельного кодекса Российской Федерации.

Статья 30. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд

1. Резервирование земель для государственных или муниципальных нужд осуществляется в случаях, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, а земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, также в случаях, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов, объектов инфраструктуры особой экономической зоны, предусмотренных планом обустройства и соответствующего материально-технического оснащения особой экономической зоны и прилегающей к ней территории. Резервирование земель может осуществляться также в отношении земельных участков, необходимых для целей недропользования.

2. Резервирование земель допускается в установленных документацией по планировке территории зонах планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, в пределах территории, указанной в заявке Правительства Челябинской области, а также в пределах иных необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения государственных или муниципальных нужд территорий.

3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и указанных в заявке Правительства Челябинской области, администрации района на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2005 № 116-ФЗ «Об особых экономических зонах в Российской Федерации», на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции автомобильных дорог местного значения и других линейных объектов государственного или муниципального значения на срок до двадцати лет.

4. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется Правительством Российской Федерации.

Статья 31. Условия установления публичных сервитутов

1. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

3. Сервитут может быть срочным или постоянным.

3.1. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

4. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

5. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

6. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

7. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

8. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

9. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков.

Глава 11. Строительные изменения объектов недвижимости

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на объекты капитального строительства, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 32. Право на строительные изменения объектов недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов недвижимости

1. Правом производить строительные изменения объектов недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками и объектами капитального строительства, или их доверенные лица.

Право на строительные изменения объектов недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и положениями настоящих Правил.

Статья 33. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного

самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с частью 12.2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

В случае, если документацией по планировке территории предусмотрено размещение объекта транспортной инфраструктуры федерального значения либо линейного объекта транспортной инфраструктуры регионального значения или местного значения, архитектурно-строительное проектирование осуществляется путем подготовки проектной документации применительно к такому объекту и его частям, строящимся, реконструируемым, в том числе в границах не принадлежащего застройщику или иному правообладателю (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) земельного участка.

Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка (для линейного объекта – проектом планировки и проектом межевания);
- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);
- местными нормативами градостроительного проектирования Шумовского сельского поселения;
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

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

4. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- 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 предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу отдела ЖКХ или правообладателей земельных участков, если иное не предусмотрено законодательством о газоснабжении Российской Федерации.

Срок действия предоставленных технических условий и срок внесения платы за такое подключение (технологическое присоединение) устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на три года или при комплексном освоении земельных участков в целях жилищного

строительства не менее чем на пять лет, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение одного года или при комплексном освоении земельного участка в целях жилищного строительства в течение трех лет с момента предоставления технических условий и информации о плате за такое подключение (технологическое присоединение) должен определить необходимую ему для подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения нагрузку 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.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

5. 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.

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.

6. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком при наличии положительного заключения экспертизы проектной документации.

Статья 34. Выдача разрешений на строительство

1. В границах Шумовского сельского поселения разрешение на строительство выдается администрацией района. Разрешения на индивидуальное жилищное строительство выдаются согласно действующих полномочий сельского поселения.

Исключение составляет выдача разрешений на строительство на земельных участках, занимаемых предприятиями и (или) объектами, осуществляющими разработку, изготовление, хранение и утилизацию оружия массового поражения, переработку радиоактивных и других представляющих повышенную опасность техногенного характера материалов, военных и иных объектов (далее - организации и (или) объекты), для которых в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства устанавливается особый режим безопасного функционирования и охраны государственной тайны. Выдача разрешений на строительство таких объектов находится в ведении федеральных органов государственной власти.

2. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением случаев, установленных ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Застройщик или технический 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 юридическими лицами в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

3. Не допускается проведение иных экспертиз проектной документации, за исключением экспертиз, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и представляет в МКУ «Красноармейский МФЦ» (далее – МФЦ) или в администрацию района документы в соответствии с частью 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

5. В целях строительства, реконструкции, объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию района заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются документы в соответствии с частью 9 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ.

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

7. Отдел архитектуры и градостроительства администрации района в течение семи дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка либо в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- подготавливает проект разрешения на строительство с приложением заключения в случае положительного решения;

- подготавливает проект ответа об отказе в выдаче разрешения на строительство с указанием причин отказа в выдаче разрешения и приложением отрицательного заключения. Проект решения об отказе согласовывается с юридическим отделом администрации района.

Проекты разрешения либо решения об отказе в выдаче разрешения представляются главе администрации для принятия окончательного решения.

8. Администрация района по заявлению застройщика может выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

10. Выдача разрешения на строительство осуществляется администрацией района без взимания платы.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

12. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на десять лет.

13. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

14. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев,

предусмотренных частью 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. Разрешения на строительство объектов капитального строительства, сведения о которых составляют государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 35. Строительство, реконструкция

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим 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 объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или техническим заказчиком, застройщик или технический заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, 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 технический заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или технический заказчик заблаговременно, но не позднее, чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти Челябинской области (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются документы, установленные федеральным законодательством.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или технического заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции или 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 или капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или технического заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или технического 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 техническим заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном

уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции или капитального ремонта, лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию или 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.

8. В процессе строительства, реконструкции проводится:

а) государственный строительный надзор осуществляется при:

- строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;

- реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

б) строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке, предусмотренном пунктом 10 настоящей статьи.

9. В границах Шумовского сельского поселения строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

- уполномоченным органом исполнительной власти Челябинской области.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление федерального государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции всех объектов, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса Российской Федерации, если иное не установлено Федеральным законом о введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Челябинской области, уполномоченным на осуществление регионального государственного строительного надзора за строительством, реконструкцией, иных, кроме указанных в абзаце 4 настоящего пункта, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление регионального 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.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции или 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 техническим заказчиком либо привлекаемым ими на основании договора физическим или юридическим лицом. Застройщик или технический 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 или капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим 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 или 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 технический 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, указанных в абзаце 4 настоящего пункта, 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 или 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 технического заказчика, привлекаемых застройщиком или техническим заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции или 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 36. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (техническому 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 приема 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 приема подписывается застройщиком (заказчиком).

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

3. После подписания акта приема застройщик или уполномоченное им лицо направляет в МФЦ или в администрацию Шумовского сельского поселения заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются документы, указанные в ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Отдел архитектуры и градостроительства администрации района в течение семи дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:

- обеспечивает проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи;

- проводит фотофиксацию объекта капитального строительства;

- подготавливает проект разрешения на ввод объекта в эксплуатацию с приложением заключения в случае положительного решения;

- подготавливает проект ответа об отказе в выдаче разрешения с указанием причин отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию и приложением отрицательного заключения. Проект решения об отказе согласовывается с юридическим отделом администрации района.

Проекты разрешения либо решения об отказе в выдаче разрешения представляются главе администрации для принятия окончательного решения.

В случае, если при строительстве осуществлялся государственный строительный надзор, фотофиксация такого объекта отделом архитектуры и градостроительства администрации района не проводится.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается администрацией района.

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

- отсутствие документов, указанных в пункте 4 настоящей статьи;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка (для линейного объекта – проекта планировки территории и проекта межевания территории);

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

- несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

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 федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения 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.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Глава 12. Внесение изменений в Правила

Статья 37. Порядок внесения изменений в Правила.

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Рассмотрение вопроса о внесении изменений в Правила осуществляется главой администрации.

Статья 38. Основания для внесения изменений в Правила

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

- несоответствие Правил Генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в Генеральный план поселения изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Правом инициативы по внесению изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, местного самоуправления, физические и юридические лица в случаях, установленных ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 39. Порядок внесения изменений в Правила

1. С предложениями о внесении изменений в Правила могут обращаться:

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

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

3) органы местного самоуправления Красноармейского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях Шумовского сельского поселения;

4) физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Лица, указанные в пункте 1 настоящей статьи, заинтересованные во внесении изменений в Правила, обращаются в Комиссию с заявлением о внесении изменений в Правила с указанием цели внесения данных изменений. Заявление регистрируется в управлении организационной и контрольной работы администрации района.

3. Зарегистрированное заявление о внесении изменений в Правила направляется в Комиссию.

4. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет заключение главе администрации.

5. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течении тридцати дней принимает решение:

- о направлении главе района изменений в Правила;
- об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направлении копии такого решения заявителям.

Глава 13. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушения Правил

Статья 40. Контроль за использованием земельных участков, объектов капитального строительства

Контроль за использованием земельных участков, объектов капитального строительства 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 капитального строительства, получать от правообладателей земельных участков, объектов капитального строительства необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению земельных участков, объектов капитального строительства.

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

Статья 41. Ответственность за нарушения Правил

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

Часть II. Карта градостроительного зонирования Шумовского сельского поселения

Статья 42. Карта градостроительного зонирования Шумовского сельского поселения (см. графическую часть)

Статья 42.1 Карта границ зон с особыми условиями использования территории Шумовского сельского поселения (см. графическую часть)

Часть III. Градостроительные регламенты

Статья 43. Территориальные зоны, выделенные на карте градостроительного зонирования Шумовского сельского поселения. Градостроительные регламенты

1. Виды территориальных зон

При установлении границ территориальных зон учтены границы:

- функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Шумовского сельского поселения;
- существующего землепользования;
- естественные границы природных объектов.

Для каждой зоны предусмотрен набор конкретных регламентов, который распространяется на любые виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в пределах одной территориальной зоны. В другой территориальной зоне соответственно действует другой набор регламентов. Размещение объектов капитального строительства (за исключением линейных) в двух и более территориальных зонах не допускается.

Проектом определены следующие виды территориальных зон:

А – природные, в т. ч.:

Природоохранные, в т.ч.:

А 1 – леса,

А 2 – санитарно-защитные, специальные зоны,

А 2.1 – санитарно-защитные зоны,

А 2.2 – водоохранные зоны, в т.ч. прибрежные защитные полосы,

А 2.3 – II пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

Природно-рекреационные, в т.ч.:

А 3 – парки, скверы, бульвары, набережные,

А 4 – лесопарки,

А 5 – пляжи,

А 6 – водные объекты,

А 7 – объекты физкультуры и спорта.

Б – общественно-деловые, в т.ч.:

Б 1 – административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие,

Б 1.1 – объекты культа,

Б 1.2 – объекты досуга,

Б 2 – образовательные (учебные),

Б 3 – лечебно-оздоровительные,

Б 4 – спортивно-рекреационные.

В – жилые, в т. ч.:

В 1.1 – усадебной и коттеджной застройки,

В 1.2 – 2-эт блокированной застройки,

В 1.3 – 2-4 – этажной застройки (многоквартирными домами),

В 1.4 – многоэтажная застройка (5-12 эт.).

Г – производственные, в т. ч.:

Г 1 – промышленные,

Г 2 – коммунально-складские.

Д – режимные.

Е – специального назначения, в т. ч.:

Е 1 – кладбища,

Е 2 – полигоны отходов, скотомогильники.

И – сельскохозяйственного использования, в т. ч.:

И 1 – огороды, животоварищества,

И 2 – теплицы,

И 3 – коллективные сады.

К – инженерной и транспортной инфраструктур, в т. ч.:

К 1 – железной дороги,

К 2 – внешнего автомобильного транспорта,

К 3 – связи (ТВ, радио, МАТС),

К 4 – магистральный газопровод,

К 5 – в/в ЛЭП 35 кВ и выше (с ПС),

К 6 – зона магистральных водоводов, водозаборных и водопроводных сооружений с зоной санитарной охраны, магистральные тепловые сети, магистральные канализационные коллекторы,

К 7 – магистрали поселенческого и районного значения,

К 8 – основные улицы в застройке, прочие дороги.

ОР – территории опережающего социально-экономического развития.

Примечание:

На карте градостроительного зонирования и в пояснительной записке приняты следующие обозначения:

01 07 В 1.1

\ \ \ - вид территориальной зоны

\ \ \ - № территориальной зоны

\ \ \ - № градостроительной зоны по «Карте градостроительного зонирования»

2. Характеристика территориальных зон, градостроительные регламенты

Состав территориальных зон определен в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, статья 35.

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом требований технических регламентов, требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территории памятников истории и культуры, в границах территории общего пользования, на территориях, занятых линейными объектами, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются на леса, водные объекты общего пользования, земли водоохранных зон водных объектов, в том числе прибрежных защитных полос, а также земли, выделяемые для установления полос отвода и зон охраны водозаборов, иных водохозяйственных сооружений, объектов, использование которых определяются в соответствии с федеральными законами, земельные участки, расположенные в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

3. Природные зоны

В состав природных зон включены зоны в границах территорий, занятых лесопарками, парками, скверами, бульварами, водными объектами, а также территориями санитарно-защитных зон, водоохранных зон, в т.ч. прибрежных защитных полос, зон санитарной охраны питьевого источника.

Природные зоны подразделяются на природоохранные и природно-рекреационные:

Природоохранные, предназначены для обеспечения экологической безопасности среды жизнедеятельности, сохранения природной среды, для отдыха населения:

А 1 – Леса.

А 2 – Территории санитарно-защитных зон, прибрежных защитных полос, зон санитарной охраны источника водоснабжения:

А 2.1 – санитарно-защитные зоны,

А 2.2 – водоохранные зоны, в т.ч. прибрежные защитные полосы,

А 2.3 – II пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения.

Природно-рекреационные, предназначены для организации мест отдыха населения:

А 3 – парки, скверы, бульвары, набережные,

А 4 – лесопарки,

А 5 – пляжи,

А 6 – водные объекты,

А 7 – объекты физкультуры и спорта.

А 1 Леса

Предназначены для сохранения естественных природных ландшафтов поселения, сохранения благоприятной экологической обстановки, а также для отдыха населения.

Использование, охрана, защита и воспроизводство естественных природных ландшафтов осуществляются в порядке, устанавливаемом органами государственной власти субъекта Российской Федерации в соответствии с Лесным Кодексом Российской Федерации.

В лесах запрещается использование токсичных химических препаратов для охраны и защиты лесов, в том числе в научных целях, осуществление видов деятельности в сфере охотничьего хозяйства, ведение сельского хозяйства, разработка месторождений полезных ископаемых, размещение объектов капитального строительства, за исключением гидротехнических сооружений (часть 5.1 статьи 105 Лесного кодекса РФ).

Допускается проведение в них рубок ухода, санитарных рубок, рубок реконструкции и обновления (статья 133 Лесного кодекса РФ).

В целях охраны лесопарковых зон допускается возведение ограждений на их территориях.

Допускается размещение линейных объектов и сооружений на линейных объектах (при наличии проектов планировки и межевания).

Градостроительные регламенты не устанавливаются (статья 36 Градостроительного кодекса РФ).

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

А 2 Территории санитарно-защитных зон, водоохранных зон, в т.ч. прибрежных защитных полос, зон санитарной охраны источников

Зона **А 2** подразделяется на 3 зоны по назначению:

А 2.1 Санитарно-защитные зоны

Предназначены для уменьшения отрицательного влияния предприятий, транспортных и инженерных коммуникаций и сооружений на селитебные территории.

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 защитные древесно-кустарниковые полосы, озелененные территории;

1.2 в санитарно-защитных зонах производственных предприятий – размещение объектов коммунально-складского назначения – до 40 % площади санитарно-защитной зоны.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 рубка ухода, санитарная рубка;

2.2 тротуары, велосипедные дорожки;

2.3 дорожно-тропиночная сеть;

2.4 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.;

2.5 предприятия коммунально-складского назначения, транспортного обслуживания.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 автодороги;

3.2 объекты торговли и общепита, предприятия бытового обслуживания;

3.3 питомники растений для озеленения промплощадок и санитарной зоны.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

А 2.2, А 2.3 Водоохраные зоны, в т.ч. прибрежные защитные полосы, II пояс зоны санитарной охраны источника водоснабжения

Предназначены для уменьшения отрицательного влияния застройки на экологическое и санитарное состояние водных объектов.

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 озелененные территории;

1.2 на территориях водоохраных зон, в т. ч. прибрежных защитных полос устанавливается специальный режим использования и охраны природных ресурсов и осуществления иной хозяйственной деятельности в соответствии с законодательством РФ.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 дорожно-тропиночная сеть, беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы;

2.3 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 объекты водоснабжения;

3.2 объекты рекреации;

3.3 объекты рыбного хозяйства;

3.4 объекты охотничьего хозяйства;

3.5 объекты гидротехнических сооружений.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Ширина водоохраных зон водных объектов устанавливается в соответствии с законодательством РФ. Ширина прибрежной защитной полосы – 50 м.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

А 3 Парки, скверы, бульвары, набережные

Предназначены для организации мест массового, разностороннего отдыха населения, для осуществления культурно-досуговой деятельности.

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1 озелененные территории;
- 1.2 дорожно-тропиночная сеть, транспортные прогулочные дорожки;
- 1.3 площадки отдыха и игр;
- 1.4 зрелищные сооружения;
- 1.5 объекты рекреации;
- 1.6 аттракционы малые;
- 1.7 пляжи;
- 1.8 водно-спортивные станции, причалы;
- 1.9 вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы);
- 1.10 общественные туалеты;
- 1.11 спасательные станции;
- 1.12 детские игровые площадки.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 2.1 пункты первой медицинской помощи;
- 2.2 киоски, павильоны для обслуживания;
- 2.3 административно-хозяйственные здания и сооружения, связанные с эксплуатацией данных зон;
- 2.4 места парковки легковых автомобилей;
- 2.5 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 3.1 объекты культа;
- 3.2 предприятия общественного питания (кафе, бары, закусочные, киоски, павильоны розничной торговли);
- 3.3 пункты первой медицинской помощи;
- 3.4 опорные пункты полиции;
- 3.5 аттракционы большие;
- 3.6 водозаборы.

Объекты рекреационного назначения	Территории элементов объектов рекреационного назначения, % от общей площади территорий общего пользования		
	Территории зеленых насаждений и водоемов	Аллеи, дорожки, площадки	Застроенные территории
Парки населенных пунктов, парки планировочных районов	65-70	25-28	5-7

Скверы, размещаемые: на улицах и площадях населенных пунктов	60-75	25-40	-
В жилых зонах, на жилых улицах, перед отдельными зданиями	70-80	20-30	-
Бульвары шириной: 15-24 метров; 25-50 метров;	65-70 70-75	30-35 23-27	- 2-3
Леса и лесопарки населенных пунктов	93-97	2-5	1-2

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

А 4 Лесопарки

Предусматривает сохранение природных ландшафтов, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения поселения, при том условии, что планируемые мероприятия будут осуществлены таким образом, который обеспечит минимальное воздействие на уязвимые элементы окружающей среды. Запрещаются любые работы, направленные на сведение лесов, снижение эстетической и санитарной функции леса, а также выпас скота, промысловая заготовка «даров природы» и др., разведение костров, стоянка и мойка автотранспортных средств, организация свалок мусора; допускаются рубки ухода за лесом, санитарные рубки, лесовосстановительные мероприятия.

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 озелененные территории;

1.2 дорожно-тропиночная сеть, велосипедные и беговые дорожки, лыжные трассы;

1.3 вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы).

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:
 - 2.1 площадки, оборудованные для пикников;
 - 2.2 места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе;
 - 2.3 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 3.1 спортивные и игровые площадки.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

А 5 Пляжи

Предназначены для организации мест массового, разностороннего отдыха населения на воде.

1. Основные виды разрешенного использования:
 - 1.1 озелененные территории;
 - 1.2 дорожно-тропиночная сеть, транспортные прогулочные дорожки;
 - 1.3 площадки отдыха и игр;
 - 1.4 павильоны, спасательные станции;
 - 1.5 общественные туалеты;
 - 1.6 водно-спортивные станции, причалы;
 - 1.7 вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы).

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 2.1 пункты первой медицинской помощи;
- 2.2 опорные пункты полиции;
- 2.3 киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания;

- 2.4 административно-хозяйственные здания и сооружения, связанные с эксплуатацией данных зон;
- 2.5 места парковки легковых автомобилей;
- 2.6 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 3.1 предприятия общественного питания (кафе, бары, закусочные);
- 3.2 пункты первой медицинской помощи;
- 3.4 аттракционы малые.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

А 6 Водные объекты

Объединяет водные объекты, предназначены для сохранения целостности экосистемы водных объектов.

Режим использования водных объектов для определенных целей устанавливается федеральными законами в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

Градостроительные регламенты не устанавливаются (статья 36 Градостроительного кодекса РФ).

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

А 7 Объекты физкультуры и спорта

Предназначены для организации оздоровительной деятельности.

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1 спортивные строения, сооружения и объекты рекреации;
- 1.2 дорожно-тропиночная сеть, транспортные прогулочные дорожки;
- 1.3 площадки отдыха и игр;

- 1.4 павильоны;
 - 1.5 зрелищные сооружения;
 - 1.6 аттракционы малые;
 - 1.7 озелененные территории;
 - 1.8 вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки и другие малые архитектурные формы);
 - 1.9 общественные туалеты;
 - 1.10 ограждение участка, полоса зеленых насаждений.
2. Вспомогательные виды разрешенного использования:
- 2.1 пункты первой медицинской помощи;
 - 2.2 киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания;
 - 2.3 административно-хозяйственные здания и сооружения, связанные с эксплуатацией данных зон;
 - 2.4 места парковки легковых автомобилей;
 - 2.5 инженерно-технические объекты;
 - 2.6 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.
3. Условно разрешенные виды использования:
- 3.1 предприятия общественного питания (кафе, бары, закусочные);
 - 3.2 пункты первой медицинской помощи;
 - 3.3 опорные пункты полиции.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

4. Общественно-деловые зоны

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также образовательных учреждений, административных, культовых и иных зданий, строений, сооружений и стоянок автомобильного транспорта; центров деловой, финансовой, общественной активности.

Зона Б. Общественно-деловая

Охватывает центр сельского поселения и общественные центры жилых образований, характеризующихся разнофункциональным использованием территории, и подразделяется на 4 группы общественно-деловых зон:

Б1 – Административно-деловые, торгово-бытовые, культурно-просветительные, общественно-коммерческие.

Б 1.1 – Объекты культа,

Б 1.2 – Объекты досуга,

Б 2 – Образовательные (учебные),

Б 3 – Лечебно-оздоровительные,

Б 4 – Спортивно-рекреационные.

Б1 **Административно-деловая, торгово-бытовая, культурно-просветительная, общественно-коммерческая зона.**

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1 скверы, бульвары;
- 1.2 заведения среднего специального и высшего образования;
- 1.3 дома культуры, клубы многофункциональные или целевого назначения;
- 1.4 библиотеки, информационные центры;
- 1.5 музеи, выставочные залы;
- 1.6 аптеки;
- 1.7 спортивные комплексы;
- 1.8 отделения связи, телефон, телеграф;
- 1.9 банки, отделения банков, иные финансовые организации;
- 1.10 магазины товаров первой необходимости;
- 1.11 магазины без ограничения профиля или ассортимента;
- 1.12 рестораны, бары, кафе, закусочные;
- 1.13 пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, иные объекты бытового обслуживания населения;
- 1.14 сфера услуг для граждан;
- 1.15 бани, сауны;
- 1.16 гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов;
- 1.17 организации и учреждения управления, общественные организации;
- 1.18 офисы, конторы, компании и другие предприятия бизнеса;
- 1.19 научные, проектные и строительные организации, кроме биологических и промышленных лабораторий;
- 1.20 суды;
- 1.21 отделения полиции;
- 1.22 печать, пресса;
- 1.23 рекламные агентства;
- 1.24 кинотеатры, видеосалоны;
- 1.25 танцзалы, дискотеки.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 2.1 открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей;
- 2.2 общественные туалеты;
- 2.3 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 3.1 рынки открытые и крытые;
- 3.2 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- 3.3 озеленение и ограждение участка.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: <ul style="list-style-type: none"> - для многофункциональной застройки - для специализированной общественной застройки 	<p>100% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)</p> <p>80% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)</p>

Не установленные параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Б 1.1 Объекты культа

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1 храмы, мечети и т.п.;
- 1.2 озеленение и ограждение участка.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 2.1 административно-хозяйственные здания и сооружения, связанные с эксплуатацией данных зон;
- 2.2 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 3.1 специализированные магазины, предприятия общественного питания.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения

2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: - для многофункциональной застройки - для специализированной общественной застройки	100% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования) 80% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)

Не установленные параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются проектом планировки (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Б 1.2 Объекты досуга

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1 культурно-досуговые центры;
- 1.2 кинотеатры, видеосалоны;
- 1.3 библиотеки, информационные центры;
- 1.4 музеи, выставочные залы;
- 1.5 танцзалы, дискотеки;
- 1.6 спортивные комплексы;
- 1.7 дома культуры.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 2.1 открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв.м площади здания общественного назначения;
- 2.2 общественные туалеты на участках не более 60 кв.м;
- 2.3 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 3.1 рынки открытые и крытые;
- 3.2 киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных	Отсутствует необходимость

участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: - для многофункциональной застройки - для специализированной общественной застройки	100% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования) 80% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)

Не установленные параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются проектом планировки (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Б 2 Образовательная (учебная) зона

Зона Б 2 подразделяется на 2 зоны по уровню образования:

Б 2.1 Учебная (профессионального образования)

1. Основные виды разрешенного использования:
 - 1.1 учебные, учебно-производственные корпуса;
 - 1.2 административно-общественные центры (ректорат, библиотека, актовый зал с клубом, технический центр, музеи, пункты питания, здравпункт и т. д.);
 - 1.3 садово-парковая зона;
 - 1.4 спортивные комплексы (спортивный корпус, спортивные площадки);
 - 1.5 хозяйственные объекты (мастерские, склады, ремонтные мастерские и т. д.).
2. Вспомогательные виды разрешенного использования:
 - 2.1 киоски, павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
 - 2.2 спортивные площадки;
 - 2.3 общежития для студентов;
 - 2.4 жилые дома для профессорско-преподавательского состава и обслуживающего персонала;
 - 2.5 ограждение участка учреждения и полоса зеленых насаждений вдоль ограждения;
 - 2.6 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.
3. Условно разрешенные виды использования:
 - 3.1 места парковки автомобилей.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: - для многофункциональной застройки - для специализированной общественной застройки	100% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования) 80% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)

Не установленные параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Б 2.2 Зона учреждений общего образования

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 зона застройки (учебные здания, детские дошкольные учреждения);

1.2 открытые и крытые спортплощадки и сооружения (спортивные залы, плавательные бассейны, стадионы, игровые территории).

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 хозяйственная зона;

2.2 зеленая зона;

2.3 ограждение участка учреждения и полоса зеленых насаждений вдоль забора;

2.3 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 объекты религиозного назначения.

Примечание:

На территории учебных заведений (учебной зоне) не допускается размещение не связанных с ними зданий и сооружений.

Параметры разрешенного использования	Показатель	
	Общеобразовательных учреждений	Детских дошкольных учреждений

1. Вместимость вновь строящихся	До 1500 уч-ся	До 350 чел.
2. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: - высота зданий, этажность - то же, в условиях плотной застройки	3 4	2 3
3. Высота забора	Не менее 1,5м	Не менее 1,6м
4. Минимальное расстояние от здания учреждения до красной линии	Не менее 25м	Не менее 25м
5. Минимальное расстояние между отдельными зданиями, сооружениями на участке учреждения	В соответствии с требованиями СанПиН 2.4.2.2821-10	В соответствии с требованиями СанПиН 2.4.1.3049-13
6. Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаро-взрыво-опасные объекты)	Не менее 50 м до участка школы	Не менее 50м до участка детских учреждений
7. Площадь зеленых насаждений на участке	Не менее 50%	Не менее 50%
8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь (для иных объектов отсутствует необходимость ограничения)	Приложение Ж СП 42.13330.2011	Приложение Ж СП 42.13330.2011
9. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения	Отсутствует необходимость ограничения
10. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: - для multifunctional застройки - для специализированной общественной застройки	100% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования) 80% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)	100% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования) 80% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)

Не установленные параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Б 3 Лечебно-оздоровительная зона

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 лечебные корпуса для неинфекционных больных;

1.2 лечебные корпуса для инфекционных больных;

1.3 поликлиника;

1.4 служба приготовления пищи;

1.5 садово-парковая зона;

1.6 хозяйственные (склады, ремонтные мастерские, гаражи и т. д.).

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 радиологический и патологоанатомический отделения;

2.2 объекты культуры;

2.3 места парковки легковых автомобилей;

2.4. ограждение участка учреждения и полоса зеленых насаждений вдоль забора;

2.5 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП,

ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 прачечные.

Примечание:

на территории лечебно-оздоровительных учреждений не допускается размещение не связанных с ними зданий и сооружений.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Минимальное расстояние: - от зданий больниц с палатными отделениями, роддомов и диспансеров со стационаром до красных линий и жилых домов; - от лечебно-диагностических корпусов больницы, зданий поликлиники, женской консультации и диспансеров без стационара до красных линий и жилых зданий;	Не менее 30м Не менее 15м
2. Минимальные расстояния между отдельными зданиями, сооружениями на участке лечебно-профилактического учреждения	В соответствии с требованиями СП 118.13330.2012
3. Минимальное расстояние от границ участка производственного объекта (не пожаро-взрыво-опасные объекты)	Не менее 50м до участка учреждений здравоохранения
4. Площадь зеленых насаждений и газонов	Не менее 60% площади больниц и диспансера со стационаром
5. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
6. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
7. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
8. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение	

суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка: - для многофункциональной застройки	100% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)
- для специализированной общественной застройки	80% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)

Не установленные параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Б 4 Спортивно-рекреационные зоны

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 спальные корпуса;

1.2 здания и сооружения культурно-массового назначения;

1.3 предприятия общественного питания;

1.4 здания помещений приемно-вестибюльной группы;

1.5 служебно-бытовые помещения;

1.6 спортивные сооружения, площадки;

1.7 зеленые насаждения (не менее 50 % площади земельного участка учреждений

отдыха).

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 ограждение участка учреждения и полоса зеленых насаждений вдоль забора;

2.2 дом сторожа;

2.3 открытые площадки для стоянки;

2.4 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 торговые павильоны.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:	

- для многофункциональной застройки	100% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)
- для специализированной общественной застройки	80% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)

Не установленные параметры разрешенного строительного изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются проектом планировки (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

5. Жилые зоны

Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными многоэтажными жилыми домами, жилыми домами малой этажности, индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участками.

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых сооружений, парковок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

Виды жилых зон:

- В 1.1** – зона усадебной и коттеджной застройки,
- В 1.2** – зона 2-эт. блокированной застройки,
- В 1.3** – зона 2-4-этажных многоквартирных домов,
- В 1.4** – зона многоэтажной застройки (5 – 12 эт.).

В 1.1 Зона усадебной и коттеджной застройки,

В 1.2 Зона 2-эт блокированной застройки

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 отдельно стоящие индивидуальные жилые дома усадебного типа на одну семью с приусадебными участками;

1.2 блокированные жилые дома на несколько семей с придомовыми участками;

1.3 жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 6м).

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 бани, сауны;

2.2 надомные виды деятельности в соответствии с санитарными и противопожарными нормами;

2.3 для обособленных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 а/м на 1 участок;

2.4 для блокированных жилых домов: встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 1 а/м на 1 земельный участок;

2.5 сады, огороды;

2.6 сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей: парники, теплицы, оранжереи и т. д.;

2.7 хозяйственные постройки;

2.8 содержание и строения для содержания мелкого домашнего скота и птицы;

2.9 ограждение участка;
 2.10 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 3.1 многоквартирные жилые дома;
- 3.2 детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- 3.3 школы начальные и средние;
- 3.4 объекты культуры;
- 3.5 объекты торговли и общественного питания с малым потоком посетителей с общей площадью объекта не более 150 м², лотки, киоски;
- 3.6 кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины;
- 3.7 помещения для занятий спортом;
- 3.8 библиотеки;
- 3.9 аптеки;
- 3.10 небольшие гостиницы;
- 3.11 почтовые отделения, телефон, телеграф;
- 3.12 мастерские по ремонту и обслуживанию легковых автомобилей;
- 3.13 опорный пункт охраны порядка;
- 3.14 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов).

Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: - количество надземных этажей - высота от уровня земли: - до верха плоской кровли - до конька скатной кровли - для всех вспомогательных строений: - высота от уровня земли: - до верха плоской кровли - до конька скатной кровли как исключение: шпили, башни, флагштоки	До двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, с соблюдением норм освещенности соседнего участка Не более 9,6м Не более 13,6м Не более 4,0м Не более 7,0м Без ограничения	
2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: для жилых домов усадебного типа площадь участка (включая площадь застройки), м ² - максимальная	1500	

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию домовладельцев и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Коэффициент застройки территории:

- для жилых домов усадебного типа при минимальной площади участка 600 м² - не более 0,48;

4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается размещение гаража на границе земельном участке со стороны улицы.

5. Требования к ограждению земельных участков:

- со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными;

- характер ограждения и его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

В 1.3 Зона 2-4 этажных многоквартирных домов

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 многоквартирные жилые дома не выше 4 этажей (без учета мансардного этажа);

1.2 скверы, бульвары;

1.3 объекты дошкольного и внешкольного воспитания;

1.4 библиотеки, информационные центры;

1.5 спортплощадки;

1.6 аптеки, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины;

1.7 почтовые отделения, телефон;

1.8 опорный пункт охраны порядка;

1.9 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования:

- встроенные в жилые дома, размещаемые преимущественно в 1-м и цокольном этажах, с общей площадью каждого объекта не более 150 м²;

- отдельно стоящие – в размерах, не требующих устройства санитарно-защитных зон;

1.10 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

1.11 библиотеки, информационные центры;

1.12 спортплощадки, спортивно-досуговые комплексы;

1.13 отделения банков;

1.14 клубы по интересам, детские клубы;

1.15 жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 6м);

1.16 линейные объекты и сооружения на линейных объектах (при наличии проектов планировки и межевания);

1.17 квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на 1 этаже.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);

2.2 открытые стоянки;

2.3 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 3.1 многоквартирные жилые дома выше 4 этажей;
- 3.2 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью объекта, превышающей разрешенных «по праву»;
- 3.3 павильоны, и киоски для мелкорозничной торговли и обслуживания населения;
- 3.4 пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские, прочие подобные объекты обслуживания;
- 3.5 мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия, изделия народных промыслов);
- 3.6 музеи, выставочные центры;
- 3.7 отделения полиции.

Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
<p>1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь:</p> <ul style="list-style-type: none"> - минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома (при жилищной обеспеченности 20 м² общ. пл. на 1 чел.), м² на квартиру - иные объекты 	<p>30 - 60 (без площади застройки)</p> <p>Отсутствует необходимость ограничения</p>	<p>СП 42.1330.2011 приложение Д; п. 32 местных нормативов градостроительного проектирования</p> <p>Устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту), документами территориального планирования в процессе согласования</p>
<p>2. Минимальное расстояние от красных линий до жилых зданий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в сохраняемой застройке - при реконструкции и новом строительстве: - отступ жилых зданий от красных линий, м: <ul style="list-style-type: none"> - магистральных улиц - жилых улиц <p><u>Примечание:</u> По красной линии допускается размещение жилых зданий со встроенными в первом этаже или пристроенными помещениями общественного назначения</p>	<p>В соответствии со сложившейся линией застройки</p> <p>Не менее 5 Не менее 3</p>	<p>СП 42.1330.2011</p>
<p>3. Минимальные расстояния между жилыми зданиями, м:</p>		<p>СП 42.1330.2011</p>

<p>расстояния между длинными сторонами жилых зданий высотой:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2-3 этажа - 4 этажа - расстояние между длинными сторонами и торцами жилых зданий с окнами из жилых комнат. <p><u>Примечание:</u> Указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции и освещенности, если обеспечивается непросматриваемость жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно</p>	<p>Не менее 15 Не менее 20</p> <p>Не менее 10</p>	
<p>4. Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 20 м² общей площади на 1 человека) м² на 1 человека</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадок для игр детей дошкольного и младшего школьного возраста - площадок для отдыха взрослого населения - площадок для занятий физкультурой - для хозяйственных целей - для выгула собак 	<p>0,7</p> <p>0,1</p> <p>2,0</p> <p>0,3</p> <p>0,1</p> <p>0,1</p>	<p>Местные нормативы градостроительного проектирования</p>
<p>5. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений (для всех основных строений количество надземных этажей)</p>	<p>До четырех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа</p>	
<p>6. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</p>	<p>Отсутствует необходимость ограничения</p>	
<p>7. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка</p>	<p>40%</p>	<p>П. 25 местных нормативов градостроительного проектирования</p>

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечания:

Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

В 1.4 Зона многоэтажной застройки

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 многоквартирные дома в 5 – 12 этажей (за исключением района малоэтажной застройки)

<p>Параметры разрешенного использования</p>	<p>Особые условия реализации</p>
---	----------------------------------

	регламента
Этажность 3 – 5 эт.	В районе малоэтажной застройки
<p>Минимальный процент озеленения – 25.</p> <p>Расстояния между жилыми домами, жилыми и общественными зданиями, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в СП 42.13330.2011, СП 52.13330, а также в приведенными в разделе 15 СП 42.13330.2011.</p> <p>Минимальные расстояния от окон жилых и общественных зданий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - до хозяйственных построек – не менее 20м, - до площадок для выгула собак – не менее 50м. <p>Минимальные размеры площадок, размещаемых в жилой застройке (при жилищной обеспеченности 20 м² общей площади на 1 человека) м² на 1 человека:</p> <ul style="list-style-type: none"> - площадок для игр детей дошкольного и школьного возраста – 0,7, - площадок для отдыха взрослого населения – 0,1, - площадок для занятий физкультурой – 2,0, - для хозяйственных целей – 0,3, - для выгула собак – 0,1. <p>Отступ линии жилой застройки от красных линий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - магистральных улиц не менее 5,0м, - жилых улиц не менее 3,0м. 	<p>Новое строительство, реконструкцию осуществлять по утвержденному проекту планировки и межевания территории.</p> <p>Максимальный процент застройки, а также размеры земельных участков определяются в соответствии с Местными нормативами градостроительного проектирования Шумовского сельского поселения.</p> <p>Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву», размещаются в первых этажах многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок</p>

1.2 квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на 1 этаже

Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Устройство отдельного выхода с помещения.	Осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами

1.3 общежития;

1.4 скверы, бульвары. Площадь: - мин. – 0,3га, - макс. – 0,5га;

1.5 объекты дошкольного и внешкольного воспитания

Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
<p>Этажность – до 2 эт.</p> <p>Минимальный процент спортивно-игровых площадок – 20.</p> <p>Максимальный процент застройки земельного участка – 50.</p> <p>Минимальный процент озеленения – 30.</p>	Встроенно-пристроенные

1.6 музеи, выставочные залы, библиотеки;

1.7 помещения для занятий физкультурой;

1.8 аптеки, кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины

Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
--------------------------------------	--------------------------------------

Этажность – 1 эт.	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования
-------------------	---

1.9 почтовые отделения, телефон;

1.10 объекты торгово-бытового обслуживания, предприятия общественного питания, помещения общественного назначения – отдельно стоящие, встроенные, пристроенные, встроенно-пристроенные, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека (требующих устройства санитарно-защитных зон) с учетом требований по размещению помещений в жилых домах СП 54.13330.2011

Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Этажность - до 2 эт. Общая площадь помещений - 70-100 кв. м	Отдельно стоящие, встроенные в объекты основного вида использования

1.11 помещения офисные, конторские с числом работающих в каждом не более 5 чел, мастерские для художников и архитекторов, размещаемые на верхних этажах жилых зданий;

1.12 объекты культа, высотой до 30 м;

1.13 жилые улицы, проезды (ширина проезда – не менее 6м).

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 для реконструируемых, строящихся, а также проектируемых многоквартирных жилых домов - встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи

Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Параметры определяются по согласованию с администрацией поселения	Строительство осуществлять в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами

2.2 для сохраняемых многоквартирных жилых домов - боксовые гаражи из расчета 1 место для каждой 4 квартир на земельных участках многоквартирных домов и открытые стоянки, из расчета не менее 3 места парковки на 5 квартир;

2.3 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 дома приема гостей, центры обслуживания туристов;

3.2 залы рекреации (с бассейном или без);

3.3 видео салоны;

3.4 объекты торгово-бытового назначения повседневного пользования площадью, превышающей разрешенных «по праву»;

3.5 предприятия V класса по санитарной классификации и безвредные;

3.6 отделения полиции;

3.7 издательства и редакционные офисы;

3.8 компьютерные центры;

3.9 рекламные агентства;

3.10 подземные или полузаглубленные гаражи в существующей застройке;

3.11 офисы и мастерские жилищно-коммунального обслуживания

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: минимальная площадь участка	

<p>многоквартирного жилого дома (при жилищной обеспеченности 20 м² общ. пл.) в м² на 1 чел.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - при уплотнении существующей застройки - в проектируемой застройке - для иных объектов 	<p style="text-align: right;">19,1 – 15,2 17,2 – 15,2</p> <p>Отсутствует необходимость ограничения (устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту), документами территориального планирования в процессе согласования)</p>
<p>2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений</p>	<p>Отсутствует необходимость ограничения</p>
<p>3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:</p> <ul style="list-style-type: none"> - для многоквартирных домов: <ul style="list-style-type: none"> количество этажей этажность - для иных объектов 	<p>До 14 этажей До 12 этажей Отсутствует необходимость ограничения</p>
<p>4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка</p>	<p>40% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)</p>

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

6. Производственные зоны

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

- Виды производственных зон
- Г 1 промышленные
 - Г 2 коммунально-складские

Г 1 Промышленные зоны

Зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения производственных предприятий, для которых характерно негативное влияние на окружающую среду. В этой зоне возможно размещение предприятий, коммунально-

складских объектов, объектов сервисного обслуживания населения низкого уровня вредности.

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 производственная (промышленная) деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих);

1.2 дороги, проезды (ширина проездов – не менее 6м).

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 озелененные территории, ограждение участка;

2.2 административные организации, офисы, конторы (сопутствующие производствам);

2.3 научные, проектные и конструкторские организации;

2.4 наземные и подземные стоянки краткосрочного и долгосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

2.5 авторемонтные мастерские (предприятия), автобусные парки, парки грузового транспорта, таксопарки;

2.6 автозаправочные станции;

2.7 пункты первой медицинской помощи, аптеки;

2.8 участковые пункты полиции;

2.9 объекты пожарной охраны;

2.10 клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и целевого назначения;

2.11 музеи, выставочные залы;

2.12 спортивные площадки;

2.13 пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие объекты обслуживания;

2.14 почтовые отделения, телефон;

2.15 предприятия торговли, общественного питания;

2.16 издательства и редакционные офисы с типографиями;

2.17 компьютерные центры;

2.18 объекты культа;

2.19 коммерческие и индивидуальные гаражи;

2.20 ветеринарные приемные пункты;

2.21 общественные туалеты;

2.22 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 предприятия по утилизации отходов.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как	80% (п. 25 местных нормативов градостроительного

отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	проектирования)
--	-----------------

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечания:

1. Размещение новых объектов, предприятий возможно при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

2. Эксплуатация существующих объектов разрешается, кроме тех случаев, когда их ССЗ (нормативные) частично или полностью находятся в жилой зоне. В этих случаях: четкая программа модернизации (понижение класса объекта) с проведением постоянного экологического мониторинга.

Г 2 Коммунально-складская зона

Зона функционирования, модернизации и реконструкции, размещения коммунально-складских объектов (очистные сооружения, насосные, специализированные склады, торговые базы, учреждения коммунального и транспортного обслуживания и др.), объектов торговой и коммерческой деятельности. Зона, в которой размещаются склады, гаражи, автобазы и парки общественного транспорта поселения.

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 коммунально-складская деятельность, коммунальное инженерно-техническое обеспечение (размещение новых, эксплуатация существующих);

1.2 гаражи, автобазы, парки общественного транспорта, комплексы АЗС;

1.3 дороги, проезды (ширина проездов – не менее 6м).

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 озелененные территории, ограждение участка.

2.2 административные организации, офисы, конторы (сопутствующие производствам);

2.3 банки, их отделения;

2.4 спортплощадки, универсальные спортивные и развлекательные комплексы;

2.5 аптеки, консультативные поликлиники, пункты первой медицинской помощи;

2.6 предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания;

2.7 предприятия по упаковке и транспортной доставке товаров;

2.8 индивидуальные и коммерческие подземные гаражи, многоэтажные гаражи, стоянки (в том числе открытые) краткосрочного и долговременного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

2.9 автозаправочные станции;

2.10 участковые пункты полиции;

2.11 издательства и редакционные офисы с типографиями;

2.12 компьютерные центры;

2.13 теле-радио студии;

2.14 рекламные агентства;

2.15 ветеринарные пункты;

2.16 общественные туалеты;

2.17 почтовые отделения, телефон;
 2.18 объекты культа;
 2.19 библиотеки, архивы, информационные центры;
 2.20 научные, проектные и конструкторские организации;
 2.21 автодромы;
 2.22 бани, сауны;
 2.23 магазины по продаже непродовольственных товаров;
 2.24 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:
 3.1 производственная (промышленная) деятельность;
 3.2 полигоны для отходов, шламо- и шлакоотвалов.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	60% (п. 25 местных нормативов градостроительного проектирования)

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечания:

1. Размещение новых объектов, предприятий при условии, что их нормативные санитарно-защитные зоны находятся в пределах границ санитарно-защитных зон производственных объектов.

2. Эксплуатация существующих объектов при наличии четкой модернизации (понижение класса вредности) с проведением постоянного экологического мониторинга.

7. Режимные территории (зона Д)

Зоны режимных территорий предназначены для размещения объектов, в отношении которых устанавливается особый режим.

Виды землепользования устанавливаются с учетом функционирования военных и иных объектов, для которых в целях обеспечения обороны страны и безопасности государства устанавливается особый режим безопасного функционирования и охраны государственной тайны, включающий специальные условия проживания граждан.

Размещение иных объектов допускается по согласованию с Министерством обороны РФ, иными органами государственной власти, в чьем ведении находятся данные территории.

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 объекты военной безопасности и обороны.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 иные объекты, используемые для функционирования объектов военной безопасности и обороны.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 использование земель, входящих в зону режимных территорий, в иных целях - по согласованию с Министерством обороны РФ, иными органами государственной власти, в чьем ведении находятся объекты на данной территории.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

8. Зоны специального назначения

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, полигонов твердых бытовых отходов, биотермических отходов, производственных нетоксичных отходов.

Е 1 Зона размещения кладбищ

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 захоронения;

1.2 зеленые насаждения;

1.3 дороги;

1.4 административно-бытовые помещения, хозяйственные помещения и т.д.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:
 - 2.1 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.;
 - 2.2 торговые павильоны (продажа цветов, ритуальных принадлежностей и др.);
 - 2.3 объекты культа;
 - 2.4 ограждение территории.
3. Условно разрешенные виды использования:
 - 3.1 объекты, не связанные с использованием данной зоны.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Е 2 Полигоны отходов

1. Основные виды разрешенного использования:
 - 1.1 здания, сооружения по сортировке, переработке, утилизации отходов;
 - 1.2 зеленые насаждения;
 - 1.3 дороги;
 - 1.4 административно-бытовые помещения, хозяйственные помещения.
2. Вспомогательные виды разрешенного использования:
 - 2.1 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.
 - 2.2 ограждение и озеленение территории.
3. Условно разрешенные виды использования:
 - 3.1 объекты, не связанные с использованием данной зоны.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том	Отсутствует необходимость ограничения

числе их площадь	
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

9. Зоны сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственного использования - территории, занятые огородами, животовариществом, теплицами, коллективными садами, подразделены на 3 группы:

И 1 – огороды, животоварищества

И 2 – теплицы

И 3 – коллективные сады

И 4 - формирования крестьянских фермерских хозяйств

И 1 Огороды, животоварищества

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 выращивание сельскохозяйственных культур;

1.2 зеленые насаждения;

1.3 выпас скота;

1.4 животноводческие товарищества;

1.5 личные подсобные хозяйства.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.3 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 объекты, не связанные с использованием данной зоны.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства, га: - минимальная	0,01

- максимальная - для иного назначения	0,2 Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

И 2 Теплицы

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 выращивание сельскохозяйственных культур, цветов.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 административно-хозяйственные помещения, связанные с обслуживанием объектов данной зоны;

2.2 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

2.3 ограждение и озеленение территории.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 предприятия по производству продуктов растениеводства.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ)

И 3 Коллективные сады

1. Основные виды разрешенного использования:

- 1.1 административно-хозяйственные строения, связанные с обслуживанием садоводческого кооператива;
- 1.2 здания и сооружения для хранения средств пожаротушения;
- 1.3 пожарные водоемы или резервуары;
- 1.4 водозабор;
- 1.5 площадки для мусоросборников;
- 1.6 стоянки автомобилей при въезде на территорию коллективного сада;
- 1.7 садовый нежилой дом сезонного, временного или круглогодичного пользования;
- 1.8 выращивание цветов, овощей, фруктов;
- 1.9 улицы шириной проезжей части не менее 7 м, проезды – не менее 3,5 м.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 2.1 сооружения, связанные с выращиванием цветов, овощей, фруктов: парники, теплицы, оранжереи и т. д.;
- 2.2 хозяйственные постройки, сооружения;
- 2.3 содержание и строения для содержания мелкого скота и птицы;
- 2.4 бани, сауны;
- 2.5 встроенные или отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 легковых транспортных средства на 1 участок;
- 2.6 коллективные овощехранилища;
- 2.7 индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства и в соответствии с санитарными и противопожарными нормами);
- 2.8 ограждения участков и территории коллективных садов;
- 2.9 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

- 3.1 киоски, временные павильоны торговли и обслуживания.

Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
1. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений: высота нежилого садового дома: - количество надземных этажей	До 2 с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа с соблюдением норм освещенности соседнего участка.	

- для иных объектов	Отсутствует необходимость ограничения	
2. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: площадь земельного участка для садоводства, га: - минимальная - максимальная для иных объектов	0,06 0,12 Отсутствует необходимость ограничения	СП 53.13330.2011
3. Минимальное расстояние между красной линией улицы (проезда) м: - и садовым домом - и хозяйственными постройками	5,0 (3,0) 5,0 (3,0)	СП 53.13330.2011
4. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений: минимальное расстояние от границ соседнего участка до строений, а также между строениями, м: - жилого строения - постройки для содержания мелкого скота и птицы - других построек	3,0 4,0 1,0	СП 53.13330.2011
5. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка - строения, отмстки, дорожки и площадки с твердым покрытием - иные объекты	Отсутствует необходимость ограничения 30% Отсутствует необходимость ограничения	Пункт 6.11 СП 53.13330.2011
4. Минимальное расстояние от границ участков до лесных массивов	Не менее 15м	СП 53.13330.2011

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.
2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных участках по взаимному согласию собственников, а также блокировка хозяйственных построек к садовому дому.

3. Не допускается организация стока дождевой воды с крыш на соседний участок.

И 4 Формирования крестьянских фермерских хозяйств

Основные виды разрешенного использования:

- растениеводство (код 1.1);
- выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур (код 1.2);
- овощеводство (код 1.3);
- выращивание тонирующих, лекарственных, цветочных культур (код 1.4);
- садоводство (код 1.5);
- выращивание льна и конопли (код 1.6);
- животноводство (код 1.7);
- скотоводство (код 1.8);
- звероводство (код 1.9);
- птицеводство (код 1.10);
- свиноводство (код 1.11);
- пчеловодство (код 1.12);
- рыбоводство (код 1.13);
- хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (код 1.15);
- ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (код 1.16);
- питомники (код 1.17);
- обеспечение сельскохозяйственного производства (код 1.18);

Условно разрешенные виды использования:

- здравоохранение (код 3.4);
- религиозное использование (код 3.7);
- обеспечение внутреннего правопорядка (код 8.3);
- магазины (код 4.4)
- общественное питание (код 4.6);
- ветеринарное обслуживание (код 3.10);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- коммунальное обслуживание (код 3.1).

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:

Параметры разрешенного использования	Показатель	Обоснование
минимальный размер земельного участка	0,5 га	
максимальный размер земельного участка	150 га	
Минимальные отступы от границ земельных участков	Отсутствует необходимость ограничения	
Предельное количество этажей	Отсутствует необходимость ограничения	
Максимальный процент застройки	Отсутствует необходимость ограничения	

10. Зоны инженерной и транспортной инфраструктур

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций автомобильного и трубопроводного транспорта, инженерного оборудования; выделены следующие зоны:

- К 1** – железные дороги
- К 2** – внешнего автомобильного транспорта
- К 3** – связи (ТВ, радио, МАТС)
- К 4** – магистральный газопровод, ГРС
- К 5** – в/в ЛЭП 35 кВ и выше (с ПС)
- К 6** – магистральные водоводы, водопроводные сооружения, магистральные тепловые сети, магистральные канализационные коллекторы
- К 7** – магистральные улицы поселенческого и районного значения, магистральные дороги
- К 8** – основные улицы в застройке, прочие дороги

К 1 Зона железной дороги

1. Разрешенные виды землепользования:

1.1 полоса отвода железной дороги с размещением в ней технических станций, парков резервного подвижного состава, грузовых станций и контейнерной площадки, складов и площадок для навалочных грузов долговременного хранения и др.;

1.2 железнодорожные пути к производственным зонам;

1.3 санитарно-защитная зона железной дороги, считая от оси крайнего ж/д пути, шириной:

- 100 м до жилой застройки;
- 50 м до границ садовых участков;
- с озеленением не менее 50 % ширины зоны.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 парки, скверы, бульвары;

2.2 открытые автостоянки;

2.3 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 любые здания и сооружения, коммуникации, не связанные с функционированием железной дороги.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая	Отсутствует необходимость ограничения

может быть застроена, ко всей площади земельного участка	
--	--

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечания:

В санитарно-защитной зоне, вне полосы отвода железной дороги, допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередач и связи, складов, учреждений коммунально-бытового назначения.

К 2 Зона внешнего автомобильного транспорта

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 пассажирские автовокзалы межпоселенческого сообщения;

1.2 скверы, бульвары.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 станция технического обслуживания автотранспорта;

3.2 мотели;

3.3 автозаправочные станции;

3.4 павильоны розничной торговли, предприятия общественного питания, бытового обслуживания;

3.5 открытые и крытые автостоянки;

3.6 любые объекты, не связанные с функционированием внешнего автотранспорта.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

К 3 Зона связи (ТВ, радио, МТС)

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 здания, сооружения, коммуникации, необходимые для нормального функционирования предприятий связи, радиовещания и телевидения;

1.2 скверы, бульвары;

1.3 ограждение и озеленение участка.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 любые объекты, не связанные с функционированием предприятий связи, радиовещания и телевидения.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

К 4 Зона магистрального газопровода

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 трубопроводы, транспортирующие газ;

1.2 охранная зона:

- трубопровода от ответвления до ГРС – 150 м по обе стороны, считая от осей крайних трубопроводов;

- трубопроводов от ГРС до ГРП – 10 м по обе стороны, считая от осей крайних трубопроводов.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятиями трубопроводного транспорта.

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечание:

При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (статья 23 Земельного кодекса РФ; статья 43 Градостроительного кодекса РФ).

К 5 Зона воздушных в/в ЛЭП 35 кВ и выше (с ПС)

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 воздушные в/в линии электропередач (с ПС) с охранными зонами по обе стороны от крайних проводов:

- ЛЭП – 35 кВ – 15 м;

- ЛЭП – 110 кВ – 20 м.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях – по согласованию с предприятием, в ведении которых находятся ЛЭП.

Параметры разрешенного использования	Показатель
--------------------------------------	------------

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечание:

При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (статья 23 Земельного кодекса РФ; статья 43 Градостроительного кодекса РФ).

К 6 Зона магистральных водоводов, водозаборных и водопроводных сооружений с зоной санитарной охраны, магистральные тепловые сети, магистральные канализационные коллекторы

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 артезианские скважины, водозаборные и водопроводные очистные сооружения с зоной санитарной охраны;

1.2 магистральные водоводы, идущие от водозаборных и водопроводных очистных сооружений до насосных станций районов поселения с охранной зоной по обе стороны от крайних водоводов: по 10 м в сухих грунтах, не менее 50 м в мокрых грунтах;

1.3 водозаборные сооружения (источники подземного питьевого водоснабжения) с зоной санитарной охраны шириной не менее 300 м;

1.4 магистральные тепловые сети, сооружения на тепловых сетях с охранной зоной;

1.5 магистральные канализационные коллекторы, сооружения на коллекторах с охранной зоной.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 использование земель, входящих в охранную зону, в иных целях - по согласованию с предприятием по водоснабжению и водоотведению поселения.

Параметры разрешенного использования	Показатель
--------------------------------------	------------

1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Примечание:

При проходе коммуникаций через земельные участки, не находящиеся в государственной или муниципальной собственности, для использования этих участков в целях эксплуатации и ремонта коммуникаций необходимо установление публичных сервитутов (статья 23 Земельного кодекса РФ; статья 43 Градостроительного кодекса РФ).

К 7 Магистральные улицы, К 8 Основные улицы в застройке

1. Основные виды разрешенного использования:

1.1 магистрали для осуществления транспортной и пешеходной связей между различными частями района с параметрами поперечного профиля в соответствии с их категорией и шириной в красных линиях:

- магистральных улиц – 25 – 40 м;
- основных улиц в застройке – 15 – 25 м;

1.2 полосы зеленых насаждений вдоль магистральных дорог шириной не менее 10 м.

2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

2.1 инженерные сети и инженерно-технические объекты: котельные, КНС, ТП, ГРП, АТС и др.

2.2 торгово-остановочные комплексы;

2.3 автозаправочные станции;

2.4 открытые автостоянки.

3. Условно разрешенные виды использования:

3.1 подземные гаражи, стоянки;

3.2 пешеходные зоны (с объектами благоустройства, небольшими магазинами, кафе, барами и т.д.).

Параметры разрешенного использования	Показатель
1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь	Отсутствует необходимость ограничения

числе их площадь	
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Отсутствует необходимость ограничения
4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка	Отсутствует необходимость ограничения
5. Расстояние от края основной проезжей части до линии регулирования жилой застройки: - магистральных улиц - при условии применения шумозащитных устройств - улиц	Не менее 50м Не менее 25м Не более 25м

Параметры разрешенного строительства, изменения земельных участков, объектов капитального строительства устанавливаются в индивидуальном порядке с учетом фактического использования территории (применительно к каждому земельному участку, объекту) в процессе согласования.

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).

Расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки следует принимать не более 25 м. В случаях превышения указанного расстояния следует предусматривать на расстоянии не ближе 5 м от линии застройки полосу шириной 6 м, пригодную для проезда пожарных машин.

11. Зона территорий опережающего социально-экономического развития (зона ОР)

Зона территорий опережающего социально-экономического развития предназначена для установления особого правового режима осуществления предпринимательской и иной деятельности в целях формирования благоприятных условий для привлечения инвестиций, обеспечения ускоренного социально-экономического развития и создания комфортных условий для обеспечения жизнедеятельности населения.

Градостроительные регламенты не устанавливаются (статья 36 Градостроительного кодекса РФ).

Установлены ограничения в использовании земельных участков (статья 27 Земельного кодекса РФ).