

**Утверждено решением
Собрания депутатов
муниципального района
имени Полины Осипенко
Хабаровского края
«26» декабря 2016г. № 208**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
БРИАКАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИМЕНИ ПОЛИНЫ
ОСИПЕНКО
ХАБАРОВСКОГО КРАЯ.**

Введение

Правила землепользования и застройки Бриаканского сельского поселения муниципального района им. Полины Осипенко Хабаровского края являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004г. № 190-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации от 25 октября 2001г. № 136-ФЗ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» от 6 октября 2003г. № 131-ФЗ, иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Хабаровского края, нормативными правовыми актами района им. Полины Осипенко, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Бриаканского сельского поселения, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила землепользования и застройки устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений.

Главная цель настоящих Правил – обеспечение последовательного формирования комплексной, рациональной системы управления процессами градостроительства и землепользования, направленной на достижение социально-комфортной и экологически безопасной среды жизнедеятельности жителей Бриаканского сельского поселения, градостроительное регулирование использования сельских территорий, эффективное размещение жилых и общественно-деловых объектов, объектов производства и инфраструктуры.

Системный подход к градостроительной деятельности предусматривает всесторонний учет многообразных факторов развития сельского поселения, позволяя комплексно определить пути решения конкретных задач по дальнейшему развитию Бриаканского сельского поселения.

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

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки

В правилах землепользования и застройки Бриаканского сельского поселения (далее – Правила) используются следующие основные понятия:

акт приемки объекта капитального строительства – подготовленный в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

акт выбора земельного участка – технический документ о предварительном согласовании государственными органами контроля и надзора, органами местного самоуправления и другими организациями места размещения проектируемого объекта на земельном участке с учетом градостроительных, инженерно-геологических, экологических и других факторов в соответствии с определенными параметрами и функциональным назначением;

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

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

береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии (границы) водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования;

владелец земельного участка, объекта капитального строительства - российские и иностранные физические и юридические лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке вещными правами на земельные участки и объекты капитального строительства;

виды разрешенного использования недвижимости – виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу поименования этих видов в настоящих Правилах при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранные зоны - территории, которые примыкают к береговой линии морей, 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;

временное сооружение (объект) – отдельное нежилое здание, строение или сооружение, установка которого не требует производства земляных и строительно-монтажных работ и при перемещении, которого не причиняется несоразмерный его назначению ущерб, а также специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ и обслуживания занятых на производстве работников.

вспомогательные виды разрешенного использования – дополнительные по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства, установленным настоящими Правилами (Градостроительный кодекс РФ);

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 муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

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

градостроительный план земельного участка – документ, в котором указывается информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в соответствии с формой установленной Правительством Российской Федерации.

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;

государственный кадастровый учет земельных участков - описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в

результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценки. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера;

градостроительная документация – документация о территориальном планировании развития территории муниципальных образований, а также о застройки территории населенных пунктов;

жилой дом блокированной застройки - жилой дом с количеством этажей не более чем четыре, состоящий 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. В соответствии с частью 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации, подготовленной для строительства жилых домов блокированной застройки;

жилой дом коттеджного типа - многоквартирный индивидуальный жилой дом, при котором имеется небольшой участок земли;

земельный участок как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;

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

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

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

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

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

индивидуальный жилой дом – отдельно стоящий жилой дом с приусадебным земельным участком с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи;

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 сельского 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;

коэффициент использования земельного участка – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

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

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

межевание земель – комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению на местности границ земельных участков (землепользований), определяющих их местоположения и площади, выполняемых в соответствии с проектом границ земельных участков, составленного на основании решений проектов планировки, межевания и застройки территориальных образований поселения.

недвижимое имущество (недвижимость), права на которые подлежат государственной регистрации в соответствии с федеральным законодательством - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;

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

ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

отклонение от Правил - санкционированное (в порядке, установленном настоящими Правилами) для конкретного земельного участка, отступление от предельных характеристик улучшений – высоты строений, коэффициента строительного использования земельного участка, линий регулирования застройки и другое, обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его недостаточного размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных (сложных) инженерно-геологических и иных характеристик. Различают объективные отклонения, сложившиеся на момент принятия настоящих Правил, что не влечет за собой норму обязательного исправления и субъективные, возникающие в процессе реконструкции, строительства объектов капитального строительства, строительных изменений на момент после введения в действие настоящих Правил. Последнее воспринимается как нарушение и влечет или устранение отклонений, или внесение изменений в Правила;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органов местного самоуправления, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

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

прибрежная защитная полоса – территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

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

публичные слушания – форма реализации прав населения на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления посредством проведения собраний для публичного обсуждения вопросов местного значения;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации;

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

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

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

санитарно-защитная зона - обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Использование площадей СЗЗ осуществляется с учетом ограничений, установленных действующим законодательством, а также санитарными нормами и правилами. Санитарно-защитная зона утверждается в установленном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии санитарным нормам и правилам. Гигиенические требования к размеру, организации и благоустройству санитарно-защитных зон, а также основания к их пересмотру устанавливаются санитарно-эпидемиологическими правилами в зависимости от санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов.

сельское поселение – сельский населенный пункт, в котором местное самоуправление осуществляется населением непосредственно и (или) через выборные и иные органы местного самоуправления;

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

собственники земельных участков - лица, являющиеся собственниками земельных участков;

специальные согласования – предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах, а также предоставление разрешений на отклонения от Правил;

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

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

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

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

элемент планировочной структуры – квартал, микрорайон, район, улично-дорожная сеть и др.

этажность здания - число этажей здания, включая все надземные этажи, в том числе технический, мансардный и цокольный, если верх его перекрытия находится выше средней планировочной отметки земли не менее чем на 2 м.

Статья 2. Правовой статус и сфера действия Правил землепользования и застройки

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в Бриаканском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах

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

2. Правила являются местным нормативным документом, регулирующим градостроительную деятельность на территории Бриаканского сельского поселения.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории Бриаканского сельского поселения, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- 1) 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;
- 2) иными нормативными правовыми актами Бриаканского сельского поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

5. Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных настоящими Правилами.

Статья 3. Назначение и содержание Правил землепользования и застройки

1. Назначение настоящих Правил:

- 1) обеспечение условий для реализации генерального плана поселения, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- 2) создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедуры торгов;
- 3) создание условий для участия граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- 4) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц в области землепользования и застройки.

2. Настоящие Правила содержат:

- 1) порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений;
- 2) карту градостроительного зонирования;
- 3) градостроительные регламенты.

Статья 4. Цели и задачи градостроительного зонирования

1. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки,

основанной на градостроительном зонировании, является:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории Бриаканского сельского поселения, сохранения окружающей среды;
 - 2) создания условий для планировки территории Бриаканского 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;
2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:
- 1) проведению градостроительного зонирования территории Бриаканского сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
 - 2) разделению территории Бриаканского сельского поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них, а также для упорядочения планировочной организации территории сельского поселения, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;
 - 3) предоставлению прав на земельные участки, сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;
 - 4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
 - 5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
 - 6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и в порядке, установленных законодательством;
 - 7) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
 - 8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.
 - 9) обеспечению условий для реализации генерального плана Бриаканского сельского поселения, сохранения природной среды;
 - 10) обеспечению контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

Статья 5. Порядок внесения изменений в Правила

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения карты градостроительного зонирования, градостроительных регламентов либо текста настоящих Правил.

2. Решение о подготовке проекта изменений в настоящие Правила принимаются Главой поселения. Основаниями для рассмотрения Главой поселения вопроса о внесении изменений в Правила являются:

- 1) несоответствие настоящих Правил генеральному плану поселения, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.
 3. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются:
 - 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
 - 2) органами исполнительной власти Хабаровского края в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства краевого значения;
 - 3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих поселковых территориях;
 - 4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.
 4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила проходят предварительное рассмотрение на заседании комиссии по землепользованию и застройке.
 5. Комиссия по землепользованию и застройке в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в настоящие 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 это заключение Главе поселения.
 6. Глава поселения с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии по землепользованию и застройке, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.
 7. При внесении изменений в настоящие Правила на рассмотрение Совета депутатов представляются:
 - 1) проект решения о внесении изменений с обосновывающими документами;
 - 2) согласование изменения с уполномоченным органом в сфере архитектуры и градостроительства администрации поселения;
 - 3) заключение комиссии по землепользованию и застройке;
 - 4) протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
- Изменения в настоящие Правила утверждаются Советом депутатов.
8. Изменения, внесенные в настоящие Правила, подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».
 9. Изменения в настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования, если решением Советом депутатов об их утверждении не установлен иной срок.

Статья 6. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности

1. Публичные слушания - форма реализации прав жителей Бриаканского сельского поселения на участие в процессе принятия решений органами местного самоуправления

поселения посредством проведения собрания для публичного обсуждения проектов нормативных правовых актов поселения и других общественно значимых вопросов.

Публичные слушания проводятся по инициативе населения, Совета сельского поселения, Главы сельского поселения.

2. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту Генплана сельского поселения, в том числе по внесению в него изменений, с участием жителей поселения проводятся в обязательном порядке.

Кроме того, на публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- 1). проекты Правил землепользования и застройки и проекты внесения изменений и (или) дополнений в Правила;
- 2). проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;
- 3). вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 4). вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 5). изменение градостроительных регламентов зон и изменения в зонировании;
- 6). вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки;
- 8). установление (прекращение) публичных сервитутов.

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний в Бриаканском сельском поселении определяется администрацией сельского поселения.

4. Заинтересованные лица вправе письменно представить в Совет или администрацию сельского поселения свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в повестку дня публичных слушаний. На основании предложений и замечаний, поступивших не позднее, чем за 7 дней до даты проведения публичных слушаний Советом или администрацией сельского поселения осуществляется рассмотрение поступивших предложений и замечаний для подготовки проекта рекомендаций публичных слушаний.

Предложения и замечания, поступившие после указанного срока и во время проведения публичных слушаний, включаются в протокол публичных слушаний и учитываются при подготовке рекомендаций (заключений о результатах) публичных слушаний.

5. Непосредственно перед началом публичных слушаний производится регистрация жителей сельского поселения - участников публичных слушаний.

6. По каждому из рассматриваемых вопросов производится голосование. В голосовании принимают участие только зарегистрированные участники публичных слушаний. Голосование производится после окончания обсуждения рассматриваемых вопросов в момент, определяемый председательствующим.

Результаты проведения публичных слушаний считаются положительными, если по рассматриваемому вопросу «за» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

Результаты проведения публичных слушаний считаются отрицательными, если по рассматриваемому вопросу «против» проголосовало более половины зарегистрированных участников публичных слушаний, присутствующих на момент голосования.

7. В ходе публичных слушаний секретарём публичных слушаний ведётся протокол публичных слушаний, который содержит следующие сведения:

- 1). дата, время, место проведения публичных слушаний;
- 2). присутствующие на публичных слушаниях (в том числе председательствующий и секретарь);
- 3). повестка дня публичных слушаний;
- 4). состав демонстрационных материалов (в том числе графических);
- 5). мнения, комментарии, замечания и предложения, поступившие по каждому вопросу;
- 6). письменные замечания и предложения заинтересованных лиц, представленные в Совет или администрацию сельского поселения до проведения публичных слушаний;
- 7). результаты голосования по каждому вопросу.

8. Протокол публичных слушаний составляется в одном экземпляре.

При предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и при предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, протокол публичных слушаний составляется в двух экземплярах: один экземпляр хранится в администрации сельского поселения, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются и заверяются председательствующим с указанием количества прошитых листов. Протокол подписывается председательствующим и секретарем.

9. Особенности проведения публичных слушаний по проекту Генплана сельского поселения, проекту Правил землепользования и застройки сельского поселения, проектам внесения изменений и (или) дополнений в них:

- 1). В целях доведения до населения информации о содержании проекта Генплана администрация поселения в обязательном порядке организует экспозиции демонстрационных материалов проекта Генплана, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проекта Генплана на собраниях жителей, в местных или районных печатных средствах массовой информации, а также размещение информации на соответствующих сайтах. Экспозиция организуется не позднее, чем через 7 дней с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.
- 2). Срок проведения публичных слушаний по проекту Генплана поселения (проекту внесения изменений в Генплан поселения) с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более двух месяцев.
- 3). Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки (проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила) составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.
- 4). По результатам проведения публичных слушаний лицами, ответственными за проведение публичных слушаний готовится заключение, которое подлежит опубликованию в официальном публикаторе нормативных правовых актов органов местного самоуправления сельского поселения.
- 5). Заключение о результатах публичных слушаний содержит следующие сведения:
 - а). дата, время, место составления заключения;
 - б) повестка дня публичных слушаний;
 - в). указание на опубликование (обнародование) решения о проведении

- публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
- г). перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Совет или администрацию сельского поселения;
 - д) указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
 - е). срок проведения экспозиции;
 - ж) день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;
общие выводы публичных слушаний.
- б). Глава поселения с учетом заключения о результатах публичных слушаний принимает решение:
- а) о согласии с проектом Генплана и направлении его в Совет поселения;
 - б) об отклонении проекта Генплана и о направлении его на доработку.
10. Особенности проведения публичных слушаний по отдельным вопросам градостроительной деятельности:
- 1). Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства) 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 или отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов 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.
При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний 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 извещения направляются в срок не позднее, чем в течение пятнадцати дней со дня принятия решения о проведении публичных слушаний.
 - 2). Публичные слушания по проекту планировки территории и (или) проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта её планировки и (или) проекта её межевания; правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории; лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
 - 3). Публичные слушания по внесению изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки сельского поселения в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства проводятся в

границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

При этом лица, ответственные за проведение публичных слушаний, направляют извещения о проведении публичных слушаний по проекту внесения изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства; правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются в срок не позднее, чем в течение пятнадцати дней со дня принятия Главой поселения решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений и (или) дополнений в Правила землепользования и застройки.

11. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления сельского поселения.

12. Финансирование организации и проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением, случаев проведения публичных слушаний по вопросам:

- 1). предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несет застройщик (заявитель);
- 2). установления (прекращения) публичного сервитута. Расходы несет инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений

1. Объектами градостроительных отношений в поселении является его территория в границах, установленных в соответствии с Законом Хабаровского края № 208 от 28 июля 2004 года «О наделении поселковых, сельских муниципальных образований статусом городского, сельского поселения и об установлении их границ», а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ поселения.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:

- 1) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- 2) физические и юридические лица.

Статья 8. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории поселения

К органам, осуществляющим регулирование землепользования и застройки на территории Бриаканского сельского поселения относятся:

- 1) Совет депутатов сельского поселения;
- 2) Глава сельского поселения;
- 3) Администрация сельского поселения;
- 4) Орган архитектуры и градостроительства администрации сельского поселения;
- 5) Комиссия по землепользованию и застройке

Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

2. Исполнительный орган местного самоуправления обеспечивает возможность ознакомиться с настоящими Правилами всем желающим путем:

- 1) публикации Правил;
- 2) создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченном в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в Бриаканском сельском поселении.
- 3) предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам.

3. Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

Статья 10. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

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

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию муниципального образования Бриаканского сельского поселения с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по градостроительной подготовке земельных участков из состава государственных или муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков, иных объектов недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного (бессрочного) пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

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

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.

В случае если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных или муниципальных земель для комплексного освоения в целях жилищного строительства или развития застроенных территорий), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, при соблюдении следующих требований законодательства о градостроительной деятельности:

- 1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;
- 2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие самостоятельных подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;
- 3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

В указанных случаях контроль над соблюдением указанных требований осуществляет орган администрации муниципального образования Бриаканского сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, посредством проверки землеустроительной документации.

Статья 11. Ответственность за нарушение Правил

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

ГЛАВА 2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 12. Полномочия Совета депутатов в области землепользования и застройки

1. К полномочиям Совета депутатов в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, муниципальных

- целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель поселения, внесение в них изменений;
- 2) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
 - 3) утверждение схемы ценового зонирования территории поселения;
 - 4) установление ставок земельного налога и арендной платы;
 - 5) осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью органов местного самоуправления, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;
 - 6) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета депутатов Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

Статья 13. Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям администрации поселения в области землепользования и застройки относятся:

- 1) принятие в пределах своей компетенции муниципальных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;
- 2) разработка и реализация муниципальных целевых программ в области рационального использования земель поселения и градостроительной деятельности;
- 3) утверждение градостроительной документации по планировке территории поселения;
- 4) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- 5) предоставление в установленном порядке земельных участков;
- 6) резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- 7) установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 8) взимание земельного налога и арендной платы за земельные участки;
- 9) защита прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства в пределах полномочий, установленных законодательством;
- 10) разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;
- 11) иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения Уставом поселения, решениями Совета депутатов в соответствии с действующим законодательством.

2. В целях реализации полномочий администрации поселения в области землепользования и застройки Главой поселения издаются муниципальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом поселения полномочиями.

Статья 14. Полномочия органа архитектуры и градостроительства администрации поселения в области землепользования и застройки

1. К полномочиям уполномоченного органа в сфере архитектуры и градостроительства администрации поселения (далее – орган архитектуры и градостроительства) в области землепользования и застройки относятся:

- 1) разработка проектов муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;

- 2) разработка и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;
 - 3) участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области рационального использования земель поселения и градостроительной деятельности;
 - 4) обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представления на утверждение в установленном порядке градостроительной и землеустроительной документации;
 - 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
 - 6) участие в организации и проведении торгов по продаже земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков;
 - 7) участие в выносе в натуру красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;
 - 8) контроль за соблюдением действующего законодательства, муниципальных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в пределах своей компетенции;
 - 9) иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры и градостроительства муниципальными правовыми актами Главы поселения.
2. Положение об органе архитектуры и градостроительства утверждается постановлением Главы поселения.

Статья 15. Полномочия комиссии по землепользованию и застройке

1. К полномочиям комиссии по землепользованию и застройке – постоянно действующего коллегиального органа в области землепользования и застройки относятся:
- 1) рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;
 - 2) подготовка проекта решения Главы поселения о внесении изменений в настоящие Правила;
 - 3) организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;
 - 4) иные полномочия, отнесенные к компетенции комиссии по землепользованию и застройке муниципальными правовыми актами Главы поселения.
2. Состав комиссии по землепользованию и застройке и Положение о ней утверждаются постановлением Главы поселения.

ГЛАВА 3. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

Статья 16. Назначение, виды и состав документации по планировке территории

1. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Хабаровского края, Положением о порядке разработки, согласования и утверждения градостроительной документации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Бриаканского сельского поселения.

2. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом администрации сельского поселения, уполномоченным в области градостроительной деятельности, с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделении элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

4. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

5. Мероприятия по землепользованию, реконструкции, застройке и благоустройству застроенных территорий определяются настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Бриаканского сельского поселения.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания и градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ).

7. Подготовка и утверждение документации по планировке территории осуществляется в соответствии со статьей 45 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 17. Порядок подготовки проектов планировки территории

1. Подготовка проекта планировки осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

3. Утверждению подлежат чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии;
- 2) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- 3) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;
- 4) положения о размещении объектов капитального строительства регионального и местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметров застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Состав и содержание проектов планировки территорий, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются земельным законодательством, законами и нормативными правовыми актами Хабаровского края.

5. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Статья 18. Порядок подготовки проектов межевания территории

1. Проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с разработанными проектами планировки и градостроительными регламентами Правил для обоснования размеров и границ земельных участков.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков,

планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства.

3. Условиями формирования земельных участков, в том числе образованных при объединении (разделении) выделенных ранее участков, являются:

- 1) расположение участка в границах одной территориальной зоны;
- 2) соответствие размеров формируемых земельных участков (минимальных и/или максимальных) размерам земельных участков, предусмотренным градостроительным регламентом для конкретной зоны;
- 3) наличие подъездов, подходов к каждому земельному участку.

4. На свободных от застройки территориях, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими градостроительными нормативами, нормами предоставления земельных участков и градостроительными регламентами, установленными настоящими Правилами.

Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов, действовавших на период застройки указанных территорий.

Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

Статья 19. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства земельным участкам.

Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Постановлением Правительства Российской Федерации от 29.12.2005г. № 840.

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 или реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

- границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения

проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

- минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается строительство зданий, строений, сооружений;
- 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 обо всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;
- 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);
- информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее – технические условия);
- границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

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

5. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

6. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией сельского поселения и утверждается Главой Бриаканского сельского поселения.

7. Градостроительные планы земельных участков готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц. Градостроительный план выдаётся заявителю в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления без взимания платы: чертежи и топографическая основа.

Статья 20. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.

Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами

исполнительной власти Хабаровского края, органами местного самоуправления муниципального района им. Полины Осипенко и Бриаканского сельского поселения.

1. В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории уполномоченные органы в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляют уведомление о принятом решении Главе поселения, применительно к территории которого принято такое решение.

2. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев подготовки проектов межевания застроенных территорий и градостроительных планов земельных участков по заявлениям физических или юридических лиц.

3. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в порядке, установленном Градостроительным Кодексом Российской Федерации, в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемами территориального планирования Хабаровского края и муниципального района им. Полины Осипенко, Генеральным планом Бриаканского сельского поселения, настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

4. Документация по планировке территории, утверждаемая, соответственно, Правительством Российской Федерации, Администрацией Хабаровского края, Главой муниципального района им. Полины Осипенко, направляется Главе сельского поселения, применительно к территориям, для которых осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.

5. Глава сельского поселения обеспечивает опубликование указанной в пункте 5 настоящей статьи документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов сельского поселения.

6. Особенности подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения Главы сельского поселения:

- 1) Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой сельского поселения по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.
- 2) Указанное в пункте 1) настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения.
- 3) Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
- 4) Специалисты администрации сельского поселения осуществляют проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным Градостроительным Кодексом Российской Федерации. По результатам проверки Главой сельского поселения может быть принято решение об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.
- 5) Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения Главы сельского поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном статьей 6 настоящих Правил.

- 6) Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
- 7) Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения.
- 8) Администрация сельского поселения направляет Главе сельского поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.
- 9) Глава сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о возвращении на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
- 10) Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов сельского поселения в течение семи дней со дня утверждения указанной документации. Утвержденная градостроительная документация регистрируется в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Хабаровского края и муниципального района им. Полины Осипенко.
- 11) На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой сельского поселения, Совет депутатов Бриаканского сельского поселения вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части уточнения, установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
- 12) В случае, если физическое или юридическое лицо обращается в администрацию сельского поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных пунктами 1). – 11). настоящей статьи, не требуется.

8. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Хабаровского края, органы местного самоуправления муниципального района им. Полины Осипенко и Бриаканского сельского поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории

Статья 21. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности в Бриаканском сельском поселении - организованная в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности систематизированный свод

документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в Бриаканском сельском поселении является орган администрации муниципального образования Бриаканского сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с нормативными правовыми актами муниципального образования Бриаканского сельского поселения.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, включая:

- 1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):
 - а) о схемах территориального планирования Российской Федерации, Хабаровского края в части, касающейся территории Бриаканского сельского поселения;
 - б) о схемах территориального планирования муниципального района им. Полины Осипенко в части, касающейся территории Бриаканского сельского поселения;
 - в) о Генеральном плане Бриаканского сельского поселения;
 - г) о настоящих Правилах, о внесении в них изменений;
 - д) о документации по планировке территории;
 - е) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
 - ж) об изъятии и о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
 - з) о геодезических и картографических материалах;
- 2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:
 - а) результаты инженерных изысканий;
 - б) сведения о площади, о высоте и об этажности объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;
 - в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
 - г) заключение государственной экспертизы проектной документации;
 - д) разрешение на строительство;
 - е) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- ж) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;
 - з) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
 - и) акт приемки объекта капитального строительства;
 - к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;
 - л) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;
 - м) иные документы и материалы в составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;
- 3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Хабаровского края о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Бриаканского сельского поселения.

ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ БРИАКАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 22. Планировочная организация территории

1. Планировочная организация выполняется на основе планировочной структуры поселения и включает в себя следующие планировочные элементы:

- 1) поселение;
- 2) населенный пункт;
- 3) планировочный район;
- 4) планировочный микрорайон;
- 5) планировочный квартал;
- 6) сформированный земельный участок или имущественный комплекс.

2. Планировочный район включает территории, границы которых определяются красными линиями магистральных улиц сельского и иного значения, границами промышленных территорий, границами населенных пунктов и границей поселения.

3. Планировочный микрорайон включает в себя территории с явно выраженным определенным функциональным назначением. При определении границ планировочных микрорайонов на незастроенных территориях учитываются положения генерального плана поселения и другой градостроительной документации.

4. Планировочный квартал включает территории, ограниченные жилыми улицами, границами земельных участков промышленных предприятий и другими обоснованными границами. Планировочный квартал – это основной модульный элемент планировочной организации территории поселения.

5. Планировочный земельно-имущественный комплекс формируется на территориях кварталов в тех случаях, когда несколько сформированных земельных участков объединены одним земельным участком, обеспечивающим их нормальное функционирование и предназначенным для совместного пользования владельцами объектов капитального строительства, расположенных на этих земельных участках. Земельно-имущественные комплексы, как правило, формируются на территориях кварталов жилой застройки, строительство которых осуществлялось по комплексным проектам, предусматривающим благоустройство дворовых территорий с учетом обслуживания нескольких жилых домов.

6. При формировании планировочной структуры границы всех планировочных элементов должны проходить по красным линиям или другим линиям градостроительного регулирования. В случае если такие линии не утверждены, допускается установление условной границы. При утверждении соответствующей линии градостроительного регулирования, граница планировочного элемента должна быть уточнена.

7. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Главой поселения. Указанное решение подлежит опубликованию в средствах массовой информации поселения не позднее чем через 10 дней после его принятия.

8. В течение месяца со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в орган архитектуры и градостроительства свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

9. Состав и содержание документации по планировке территории должны соответствовать требованиям Градостроительного кодекса Российской Федерации и уточняются в задании на подготовку документации по планировке территории с учетом специфики территории и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

В состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.

10. Определение исполнителя работ по подготовке (внесению изменений) документации по планировке территории осуществляется в соответствии с действующим законодательством и муниципальными правовыми актами органом местного самоуправления поселения, устанавливающими порядок размещения заказов на выполнение работ для муниципальных нужд.

11. Договор на подготовку документации по планировке территории с исполнителем (разработчиком) заключается в порядке, установленном гражданским законодательством.

12. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и законодательством края, настоящими Правилами, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

13. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

14. Орган архитектуры и градостроительства направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

15. Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

16. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в средствах массовой информации поселения в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».

Статья 23. Карта градостроительного зонирования

Карта градостроительного зонирования территории Бриаканского сельского поселения является основным графическим материалом Правил, в котором устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории сельского поселения.

Карта включают в себя:

- границы сельского поселения;
- границы территориальных зон внутри границ сельского поселения;
- существующие и планируемые границы населенного пункта;
- границы территориальных зон внутри границ населенного пункта;
- виды и состав территориальных зон.
- границы санитарно-защитных зон;
- границы водоохранных зон;
- объекты культурного наследия

Статья 24. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования

1. Зонирование для целей регулирования использования территории муниципального образования Бриаканское сельское поселение выполнено в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В основе градостроительного зонирования лежит деление территории муниципального образования Бриаканское сельское поселение на:

- 1) жилые зоны;
- 2) общественно - деловые зоны;
- 3) производственные зоны;
- 4) зоны инженерной инфраструктуры;
- 5) зоны транспортной инфраструктуры;
- 6) рекреационные зоны;
- 7) зоны сельскохозяйственного использования;
- 8) зоны специального назначения;

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения;
- 3) определенных Градостроительным кодексом территориальных зон;
- 4) предотвращения возможности причинения вреда объектами капитального строительства, расположенными на смежных земельных участках.
- 5) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границе населенного пункта в пределах муниципального образования;
- 5) естественным границам природных объектов;
- 6) иным границам.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 25. Линии градостроительного регулирования

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территории и проектами межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.

2. На территории поселения действуют следующие линии градостроительного регулирования:

- 1) красные линии;
- 2) линии регулирования застройки;
- 3) границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;

3. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района им. Полины Осипенко документация по планировке территории.

4. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения со дня их регистрации в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района им. Полины Осипенко.

Статья 26. Градостроительный регламент

1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды поселения, возможности и рациональности ее изменения.

2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Градостроительный регламент распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Граждане и юридические лица вправе выбирать виды и параметры разрешенного использования принадлежащих им земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения градостроительных и технических норм и требований к подготовке проектной документации и строительству.

5. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

- 1) основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков и объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);
- 2) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними.

6. Виды разрешенного использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

7. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

- 1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том 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;
- 3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- 4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- 5) минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;
- 6) показатели общей площади помещений (минимальных и/или максимальных) для вспомогательных видов разрешенного использования;
- 7) иные показатели.

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

9. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства допускается при условии соблюдения ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 27. Использование объектов недвижимости, несоответствующих установленному градостроительному регламенту

1. Земельный участок и иные объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- 1) виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;
- 2) их размеры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

2. Земельный участок и иные объекты недвижимости не соответствуют утвержденным проектируемым красным линиям в случае, если их границы выходят за пределы проектируемой красной линии.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, указанные в пункте 1 настоящей статьи, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов недвижимости в соответствие с градостроительным регламентом устанавливается администрацией сельского поселения в соответствии с действующим законодательством.

4. Реконструкция, расширение и капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными земельными участками, могут осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами и проектируемыми красными линиями.

Статья 28. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

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

Статья 29. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

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 в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования 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 местной администрации.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава местной 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 в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

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 землепользования и застройки 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.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения

Статья 30. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного Кодекса. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе местной администрации.

6. Глава местной администрации в течение семи дней со дня поступления, указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций, принимает решение 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.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 31. Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон

1. Жилые зоны предназначены для застройки многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности, индивидуальными жилыми домами.

2. В жилых зонах может допускаться в качестве вспомогательных по отношению к основным видам разрешенного использования размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового обслуживания населения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно - защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

3. Жилые зоны подразделяются на зоны: застройки малой и средней этажности, индивидуальной застройки, жилой застройки иных видов (сезонного проживания, специализированного жилищного фонда и др.).

4. Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60 % территории. До 40% территории допускается использовать для размещения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую

среду и население (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

5. Объекты благоустройства придомовых территорий (проезды, автостоянки, площадки для игр и занятий спортом, малые архитектурные формы и др.) в соответствии с нормативами и проектной документацией относятся к основным видам разрешенного использования жилых зон.

6. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом, в случае если до 40 % территории используется не в соответствии с ее основным назначением.

7. Изменение функционального назначения жилых помещений допускается в отношении помещений, расположенных на первых этажах жилых домов в капитальном исполнении при условии обеспечения входов со стороны красных линий улиц или границ земельно-имущественных комплексов и организации загрузочных площадок. При этом запрещается использование помещений, обеспечивающих доступ к жилым помещениям. Вид функционального назначения данных помещений устанавливается настоящими Правилами в соответствии с градостроительными регламентами жилых зон.

8. Субъектами прав не земельные участки под объектами жилого назначения являются их правообладатели (собственники, товарищества собственников жилья, организации, уполномоченные органами местного самоуправления или предприятия и организации, в собственности (хозяйственном ведении, оперативном управлении) которых находятся данные объекты). Правообладатели объектов жилого назначения обязаны содержать придомовые (внутриквартальные) территории в порядке и чистоте, сохранять зеленые насаждения, беречь подземные сооружения, элементы благоустройства.

9. Застройщикам объектов жилищного строительства земельные участки предоставляются в соответствии с земельным законодательством. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка, разработанным на основе проекта планировки территорий и проекта межевания территорий.

10. Жилые здания с квартирами на первом этаже следует располагать, как правило, с отступом от красных линий.

11. Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы и т.п.) вне пределов красных линий (кроме прокладки инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

12. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по типовым проектам, согласованным с органом архитектуры и градостроительства.

13. Застройку кварталов (микрорайонов) жилой застройки необходимо формировать поэтапно в виде законченных градостроительных комплексов в соответствии с утвержденной градостроительной документацией. Законченность градостроительных комплексов должна обеспечиваться опережающей прокладкой инженерных сетей и одновременным, вместе с жилой застройкой, строительством объектов культурно-досугового и социально-бытового обслуживания, а также благоустройства в объеме, предусмотренном градостроительными нормативами.

14. В кварталах (микрорайонах) жилой застройки, а также при объектах, характеризующихся интенсивной посещаемостью, следует предусматривать необходимое количество автостоянок.

Статья 32. Особенности застройки и землепользования на территориях зон индивидуального жилищного строительства

1. Зоны застройки индивидуальными жилыми домами предназначены для застройки объектами индивидуального жилищного строительства: индивидуальными жилыми домами с количеством этажей не более трех, жилыми домами усадебного типа, иными объектами индивидуального жилищного строительства.

2. При осуществлении индивидуального жилищного строительства (проектировании) необходимо соблюдать требования, установленные градостроительным планом земельного участка, схемой планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Индивидуальный застройщик перед началом строительства и выносом осей дома, границ земельного участка на местность обязан согласовать эскиз индивидуального жилого дома в колористическом решении с приложением поэтажного плана здания (при строительстве жилого дома выше одного этажа).

4. Жилые дома должны располагаться на земельных участках с отступом от красных линий в соответствии с градостроительной документацией. При реконструкции кварталов индивидуальной жилой застройки допускается уменьшение отступа, либо постановка объектов индивидуального жилищного строительства по красным линиям с учетом сложившейся градостроительной ситуации (уменьшение отступа от красных линий или расположение объекта индивидуального жилищного строительства по красным линиям согласуется с органом архитектуры и градостроительства).

5. Тип застройки, этажность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.

6. На территории застройки индивидуальными жилыми домами, кроме жилого дома, могут возводиться хозяйственные постройки и сооружения для ведения личного подсобного хозяйства, в соответствии с градостроительным регламентом, градостроительным планом земельного участка. Хозяйственные постройки могут возводиться отдельно стоящими, блокированными между собой или с жилым домом. Указанные постройки следует располагать в глубине участка в соответствии с градостроительным регламентом и градостроительным планом земельного участка.

7. Ограждение земельных участков, на которых размещены жилые дома со стороны улицы, производится по проектам, согласованным органом архитектуры и градостроительства.

8. Индивидуальный застройщик обязан известить орган архитектуры и градостроительства о начале строительных работ путем направления соответствующего заявления.

9. В период строительства объекта индивидуального жилищного строительства застройщик обязан произвести временное ограждение территории, оборудовать места для складирования строительных материалов, содержать земельный участок в чистоте, обеспечивать своевременный вывоз строительного мусора.

10. По окончании строительства объекта индивидуального жилищного строительства и до обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию индивидуальный застройщик обязан выполнить исполнительную топографическую съемку вновь созданных и измененных объектов индивидуального жилищного строительства, инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения участка, а также произвести устройство выезда до проезжей части из того же материала, что и проезжая часть.

11. Исполнительная топографическая съемка законченных строительством объектов индивидуального жилищного строительства и трасс инженерных коммуникаций

производится органом архитектуры и градостроительства либо лицензированной организацией за счет застройщика.

12. После выдачи разрешения на ввод индивидуального жилого дома в эксплуатацию застройщик обязан установить на нем номерной знак установленного образца.

13. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика.

Статья 33. Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон

1. Общественно - деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового обслуживания, предпринимательской деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно - исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных к размещению в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, гаражи.

2. Общественно-деловые зоны подразделяются на зоны: административно-делового, социально-бытового, торгового, учебно-образовательного, культурно-досугового, спортивного назначения, здравоохранения, социального обеспечения и научно-исследовательского назначения. В составе общественно-деловых зон выделяются зоны центров общественно-деловой и коммерческой активности

3. Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

4. Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.

5. Строительство на территориях учебно-образовательных зон объектов, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.

6. Строительство на территориях лечебно-оздоровительных зон объектов, не связанных с лечебно-оздоровительным процессом, если это не предусмотрено градостроительным регламентом, запрещается.

7. Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными и муниципальными градостроительными нормативами уровня обслуживания населения, не допускается.

8. При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

9. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций на территории участков школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

Статья 34. Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон

1. Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. Размещение и планировку производственных объектов необходимо осуществлять в соответствии со СНиП II-89-80* «Генеральные планы промышленных предприятий».

3. Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

4. На территориях производственных предприятий могут быть размещены объекты общественно-делового назначения (здание администрации, столовая, медпункт, спортзал, магазины товаров первой необходимости и т. д.).

5. Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

Статья 35. Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры

1. Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

2. Вся территория зоны инженерной инфраструктуры должна использоваться в соответствии с видами разрешенного использования, установленными для этой зоны. Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

3. Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования края, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и краевого значения.

4. Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.

5. При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.

6. При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом архитектуры и градостроительства по представлению проектных материалов заказчиком.

7. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

8. Владельцы подземных и наземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган архитектуры и градостроительства документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией для включения соответствующих сведений в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности муниципального района им. Полины Осипенко.

9. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

- 1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;
- 2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до приема их в эксплуатацию.

10. Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании градостроительного плана земельного участка, разработанного и утвержденного органом архитектуры и градостроительства.

11. При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект планировки территории, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

12. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на современной топографической основе М 1:500, выданной или согласованной геодезической службой органа архитектуры и градостроительства.

13. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, осуществляются на основании ордера и выполняются в соответствии с утвержденной проектной документацией.

14. Земляные работы, связанные с текущим ремонтом инженерных коммуникаций, могут производиться только после получения ордера на производство земляных работ.

15. Финансирование строительства внутриквартальных и магистральных сетей, головных и концевых инженерных сооружений осуществляется из бюджетов всех уровней, внебюджетных источников, средств заказчиков (инвесторов), а также из средств энергоснабжающих организаций, направляемых на развитие собственной материальной базы.

Статья 36. Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры

1. Зоны транспортной инфраструктуры предназначены для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного, речного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

2. В состав зон транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети, крупных транспортных развязок, а также допускается размещение конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов, павильонов на остановочных пунктах общественного транспорта и т.д.).

3. Территории магистральных улиц и проездов в границах красных линий предназначены для строительства транспортных и инженерных коммуникаций, благоустройства и озеленения.

4. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории, с транспортными магистралями и разрабатываются в составе проекта планировки территорий или проекта межевания территории квартала (микрорайона). При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки территории, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

5. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет федерального, краевого или муниципального бюджетов, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений, предусматриваются в рамках реализуемых проектов.

6. Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

7. Трассы магистральных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов) должны прокладываться вне границ поселка, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений и находиться от них на расстояниях в соответствии со СНиП 2.05.06-85 «Магистральные трубопроводы».

Статья 37. Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон

1. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых лесами, скверами, садами, прудами, озерами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. На территориях рекреационных зон градостроительным регламентом в качестве вспомогательных к основным видам разрешенного использования может допускаться строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурно-досугового назначения в соответствии с градостроительными нормативами.

3. Строительство и реконструкция объектов спортивного, оздоровительного и культурного назначения должно определяться ландшафтными особенностями территорий, системами зеленых насаждений, транспортными и пешеходными связями, наличием памятников архитектуры, истории и культуры и т.д., должна предусматриваться возможность поэтапного освоения территории зоны и оптимальные условия для комплексного развития, как рекреационных объектов, так и учреждений их обслуживания.

4. На территориях рекреационных зон допускается ограниченная хозяйственная деятельность в соответствии с установленным для них особым правовым режимом.

5. Для обеспечения режима функционирования рекреационных территорий могут устанавливаться охранные зоны с запрещением в пределах этих зон деятельности, отрицательно влияющей на природные комплексы охраняемых территорий. Границы охранных зон устанавливаются генеральным планом и фиксируются на карте градостроительного зонирования настоящих Правил.

6. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников, владельцев, пользователей и арендаторов не изымаются и используются ими с соблюдением установленного для этих земельных участков особого правового режима.

Статья 38. Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования

1. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться: зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

2. Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом поселения и настоящими Правилами.

3. Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с природно-сельскохозяйственным районированием земель, градостроительным зонированием, проектами планировки и землеустроительной документацией.

4. Земельные участки, входящие в состав зон сельскохозяйственного использования, могут быть предоставлены государственным и муниципальным сельскохозяйственным предприятиям, опытно-производственным, учебным, учебно-опытным и учебно-производственным хозяйствам для сельскохозяйственного производства, научно-исследовательских и учебных целей.

5. Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокосения и других аналогичных целей, не связанных со строительством.

6. Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой функциональной зоны, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для конкретных территорий поселения.

7. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного назначения, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

Статья 39. Общие требования к планировке и застройке территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений

1. Выбор и предоставление земельных участков для садоводческих (дачных) объединений граждан осуществляется органами местного самоуправления или органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации из находящихся в их ведении фондов перераспределения земель и государственного запаса земель.

2. Проектирование застройки территорий садоводческих (дачных) объединений граждан осуществляется в соответствии со СНиП 30-02 и СП11-106-97.

3. Градостроительное регулирование и организация территорий садоводческих (дачных) объединений граждан проводятся в соответствии с утвержденной градостроительной документацией - проектами планировки и межевания, являющимися основными юридическими документами, определяющими в интересах населения условия ведения садоводства, отдыха и проживания.

4. Градостроительная документация предназначена для применения заказчиками, органами государственного и местного управления и надзора, предприятиями, организациями, объединениями, иными юридическими и физическими лицами - участниками инвестиционного процесса и заинтересованными субъектами градостроительной деятельности.

5. Основанием для разработки градостроительной документации является принятое в установленном порядке постановление органа местного самоуправления о разрешении проектирования на конкретной территории.

6. Градостроительная документация выполняется по заказу правления садоводческого (дачного) объединения граждан за счет средств его членов.

7. Градостроительная документация разрабатывается проектными организациями (институтами, акционерными обществами, творческими архитектурными мастерскими),

иными юридическими и физическими лицами, имеющими лицензии на право заниматься разработкой соответствующей градостроительной документации.

8. Границы территорий садоводческих (дачных) объединений граждан определяются территориальной комплексной схемой градостроительного планирования развития регионов, на основании которой по заявке заказчика органом архитектуры и градостроительства выдается архитектурно-планировочное задание на выполнение градостроительной документации.

Задание на проектирование утверждается заказчиком, согласовывается с органом архитектуры и градостроительства (главным архитектором района).

9. Заказчик обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Ответственность за достоверность исходных данных несет заказчик, организация, предприятие или другое юридическое лицо, предоставившее исходные данные.

10. Условия подготовки исходных данных, разработки градостроительной документации и финансирование этих работ определяются договором на выполнение проектных работ.

11. Градостроительная документация для территории садоводческих (дачных) объединений граждан разрабатывается в соответствии Градостроительного кодекса РФ и "Инструкцией о составе, порядке разработки, согласования и утверждении градостроительной документации".

12. Основным видом градостроительной документации являются проект планировки территории и проект межевания. Разработка этих проектов может совмещаться. В состав проекта планировки территории садоводческого (дачного) объединения включаются следующие графические и текстовые материалы:

- 1). схема размещения (ситуационный план) территории в системе расселения региона с нанесением внешних связей и сооружений внешней зоны (транспортные и пешеходные связи, места свалок и скотомогильников, высоковольтные электрические линии, нефтепродуктопроводы, трансформаторные подстанции, газораспределительные станции с санитарными, защитными и санитарно-защитными зонами этих и других объектов) в масштабе 1:10 000 или 1:5 000;
- 2). генеральный план (основной чертеж) выполняется в масштабе 1:1000 или 1:2000;
схема вертикальной планировки в масштабе основного чертежа;
чертеж перенесения проекта на местность;
схема инженерных сетей;
рекомендуемые паспорта проектов садовых (дачных) домов;
пояснительная записка.

Разработка проектной документации для застройки индивидуального садового (дачного) участка осуществляется в составе градостроительной документации (по отдельному заданию) или на ее основании по заказу собственника (владельца) участка юридическими и физическими лицами, имеющими соответствующую лицензию.

13. Проект межевания территории устанавливает (с выносом в натуру) границы территорий общего пользования и границы индивидуальных садово-дачных участков.

14. Проект планировки территории садоводческого (дачного) объединения подлежит согласованию: с органами архитектуры и градостроительства, охраны окружающей среды, с учреждениями Государственной санитарно-эпидемиологической службы, органами Государственной противопожарной службы и экологического надзора.

Организации и учреждения, которым направлена для согласования градостроительная документация территории садоводческого (дачного) объединения, в месячный срок согласовывают ее или сообщают свои замечания заказчику и проектировщику.

Нормативно-правовыми актами субъектов Федерации и органами местного самоуправления может быть установлен иной (меньший) срок согласования.

15 Администрация местного самоуправления рассматривает согласованную документацию и утверждает ее. Утвержденная градостроительная документация территории садоводческого (дачного) объединения является обязательной для исполнения всеми участниками организации и ведения садового и дачного хозяйства.

16. Освоение территории садоводческих (дачных) объединений граждан допускается после геодезического выноса и закрепления их границ в натуре (на местности) с оформлением и передачей застройщику выполненных работ по акту.

Статья 40. Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения

1. Зоны специального назначения предназначены для размещения объектов ритуального назначения (кладбищ), а также складирования и захоронения отходов.

2. На территориях зон специального назначения не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования для других территориальных зон.

3. Земельные участки, входящие в состав зон специального назначения, предоставляются юридическим лицам и гражданам, осуществляющим соответствующую деятельность.

4. На территориях зон специального назначения градостроительным регламентом устанавливается особый правовой режим использования этих территорий с учетом требований технических регламентов, действующих норм и правил.

5. В состав территорий зон специального назначения включаются охранные зоны, установленные в соответствии со специальными нормативами. Земельные участки в пределах охранных зон у собственников (пользователей), использующих эти участки с нарушением правового режима, подлежат изъятию в установленном действующим законодательством порядке.

Статья 41. Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий

1. Зоны акваторий включают в себя земли, занятые водными объектами и прибрежными территориями, а также водоохранные территории водозаборов, гидротехнических, водохозяйственных сооружений и иных водных объектов.

2. Границы зон акваторий устанавливаются по границам прибрежных полос, подпорным стенкам набережных, границам земельных участков пляжей, красным и другим линиям градостроительного регулирования.

3. В зонах акваторий не допускается размещение объектов, относящихся к основным видам разрешенного использования земельных участков других территориальных зон, за исключением причалов, портовых сооружений, аквапарков, лодочных станций, яхт-клубов и других сооружений спортивного и оздоровительного назначения, для функционирования которых необходимы водные объекты.

Статья 42. Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования

1. Территории общего пользования (земельные участки общего пользования) — территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц находящиеся в государственной или муниципальной собственности, не закрытые для общего доступа земельные участки, на которых граждане имеют право свободно, без каких-либо разрешений находиться и использовать имеющиеся на этих участках природные объекты в пределах, допускаемых законом и иными правовыми актами, а

также собственником соответствующего земельного участка. Территории (земельные участки) общего пользования не подлежат приватизации, границы их отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий

2. К территориям общего пользования относятся территории занятые:

- 1). площадями, улицами, проездами, набережными, бульварами, автомобильными дорогами, скверами, городскими садами, парками, городскими лесами, лесопарками, водными объектами общего пользования, пляжами, береговой полосой*.

*Перечень территорий общего пользования не является исчерпывающим

- 2). Части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов. Правообладатели частей земельных участков могут освобождаться полностью или частично от уплаты земельного налога, арендной платы применительно к таким частям земельных участков на основании правового акта администрации Бриаканского сельского поселения об установлении публичных сервитутов. Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством, нормативным правовым актом Бриаканского сельского поселения.

Не допускается осуществлять планировку застроенной территории (включая действия по определению границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства) без фиксации границ фактически существующих земель публичного использования, а также без предъявления предложений об установлении или изменении границ земель публичного использования.

3. Установление и изменение границ территорий общего пользования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

- 1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними – границ элементов планировочной структуры;
- 2) изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов;
- 3) изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов;
- 4) не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов.

4. При установлении и изменении границ территорий общего пользования на подлежащих освоению и на застроенных территориях предметом публичных слушаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

- 1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;
- 2) изменение красных линий и последствия такого изменения;
- 3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

- 4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства в пределах элементов планировочной структуры;
- 5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

5. Фиксация границ территорий общего пользования – отображение в виде проектов красных линий границ фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иных документов.

Фиксация границ применяется в качестве временного инструмента упорядочения территории сельского поселения

6. При фиксации границ территорий общего пользования применительно к застроенным территориям предметом согласования и утверждения являются:

- 1) красные линии,
- 2) границы зон действия публичных сервитутов – в случае их установления.

7. Субъектами согласования являются правообладатели смежно расположенных земельных участков, объектов капитального строительства, а также земельных участков, в пределах которых установлены границы зон действия публичных сервитутов.

8. Орган администрации сельского поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности, направляет извещение, в котором указываются:

- 1) место ознакомления с подготовленной в виде проекта красных линий документацией по планировке территории;
- 2) лицо, ответственное за проведение согласований, с указанием телефона, электронной почты;
- 3) дата истечения срока, в течение которого возможно направление письменных заключений в отношении проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не может превышать один месяц со дня направления извещений, если иное не установлено нормативным правовым актом сельского поселения.

9. По истечении десяти дней с последнего дня приема письменных заключений заинтересованных лиц глава администрации сельского поселения может утвердить, направить на доработку либо отклонить проект красных линий.

10. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

11. На карте градостроительного зонирования сельского поселения «Село Троицкое» помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе территории общего пользования;

13. Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, общего пользования, влечет обязательство органа администрации сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности, подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

- посредством фиксации, установления, изменения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков;
- определяют дифференциацию назначения частей указанных территорий, земельных участков.

ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ОГРАНИЧЕНИЯ И ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 43. Виды зон градостроительных ограничений

1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображаются границы зон действия градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Хабаровского края и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления поселения.

2. Видами зон действия градостроительных ограничений, границы которых отображаются на карте градостроительного зонирования, являются:

- 1) зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;
- 2) зоны действия публичных сервитутов;

3. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.

4. Градостроительные ограничения устанавливаются дополнительные по отношению к градостроительным регламентам настоящих Правил требования по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих территориальных зон, обязательные для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений.

5. В случае действия градостроительных ограничений в границах установленных территориальных зон виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне действия ограничений определяются с учетом требований градостроительных регламентов и градостроительных ограничений.

6. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны в разделе «Особые условия реализации регламента».

Статья 44. Зоны с особыми условиями использования территорий

1. На карте градостроительного зонирования настоящих Правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:

- 1) санитарно-защитные зоны;
- 2) водоохранные зоны;
- 3) зоны охраны источников питьевого водоснабжения;
- 4) охранные зоны:
 - а) электрических сетей;
 - б) линий и сооружений связи;
 - в) магистральных трубопроводов;
 - г) систем газоснабжения;
 - д) гидрометеорологических станций;
 - е) территорий объектов различных видов транспорта;
 - ж) железных дорог;
 - з) автомобильных дорог;
- 5) иные зоны с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Землепользование и застройка в зонах с особыми условиями использования территорий поселения осуществляются:

- 1) с соблюдением запретов и ограничений, установленных федеральным законодательством, нормами и правилами для зон с особыми условиями использования территорий;
- 2) с соблюдением требований градостроительных регламентов настоящих Правил, утверждаемых в отношении видов деятельности, не являющихся запрещенными или ограниченными применительно к конкретным зонам с особыми условиями использования территорий;
- 3) с учетом историко-культурных, этнических, социальных, природно-климатических, экономических и иных региональных и местных традиций, условий и приоритетов развития территорий в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Статья 45. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов

Зоны действия опасного природного или техногенного процесса это зона возникновения чрезвычайная ситуация (ЧС)-обстановки на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате аварии, опасного природного явления, катастрофы, стихийного или иного бедствия, которые могут повлечь или повлекли за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью людей или окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. К перечню возможных ЧС относятся:

1). ЧС техногенного характера: Состояние, при котором в результате возникновения источника техногенной чрезвычайной ситуации на объекте, определенной территории или акватории нарушаются нормальные условия жизни и деятельности людей, возникает угроза их жизни и здоровью, наносится ущерб имуществу населения, народному хозяйству и окружающей природной среде. На территории Бриаканского сельского поселения радиационно – опасных, химически опасных, взрывоопасных объектов – нет. Виды возможных техногенных чрезвычайных ситуаций на территории поселения:

- чрезвычайные ситуации на транспорте;
- чрезвычайные ситуации на коммунальных системах жизнеобеспечения;
- пожароопасность

2). ЧС природного характера: Обстановка на определенной территории или акватории, сложившаяся в результате возникновения источника природной чрезвычайной ситуации, который может повлечь или повлечь за собой человеческие жертвы, ущерб здоровью и окружающей природной среде, значительные материальные потери и нарушение условий жизнедеятельности людей. Источник природной чрезвычайной ситуации – опасное природное явление или процесс, в результате которого на определенной территории или акватории произошла, или может возникнуть чрезвычайная ситуация. Опасное природное явление – событие природного происхождения (геологического, гидрологического, метеорологического) или результат деятельности природных процессов, которые по своей интенсивности, масштабу распространения и продолжительности могут вызвать поражающее воздействие на людей, объекты экономики и окружающую природную среду. На территории сельского поселения имеется вероятность возникновения опасных метеорологических явлений, последствия от которых могут привести к возникновению ЧС, не выше локального характера:

- паводковые подтопления в поймах рек, ручьев, озер и водохранилищ;
- лесные и торфяные пожары, весенние палы;

- повышенный уровень грунтовых вод;
- ураганы, смерчи, град.

Статья 46. Зоны действия публичных сервитутов

1. Применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим и юридическим лицам, в соответствии Земельным кодексом Российской Федерации, могут устанавливаться публичные сервитуты.

2. Решение об установлении публичного сервитута принимается в форме распоряжения Главы поселения.

3. Основаниями для принятия распоряжений об установлении публичных сервитутов является генеральный план поселения, настоящие Правила, проекты межевания территории, градостроительные планы земельных участков.

4. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории, градостроительных планах земельных участков, а также в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

5. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия распоряжения об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

Статья 47. Зоны особо охраняемых территорий

Особо охраняемая природная территория включает территории (акватории) с расположенными на них природными комплексами и объектами и природоохранное учреждение, осуществляющее управление, охрану, наблюдение и иные виды деятельности, определенные в установленном порядке.

Система особо охраняемых природных территорий - система функционально взаимосвязанных природных комплексов, обеспечивающая поддержание природного баланса условий среды, возможность устойчивого функционирования территории, сохранение ландшафтного и биологического разнообразия, природных и культурных ценностей.

Резервные территории природоохранного назначения - территории (акватории), которые имеют особую ценность как потенциальные элементы системы особо охраняемых природных территорий, но еще не отнесены к той или иной конкретной категории особо охраняемых природных территорий и на которых в установленном порядке ограничены или запрещены определенные виды хозяйственной деятельности.

Особо охраняемые природные территории могут иметь федеральное, региональное (областное) или местное значение.

Особо охраняемые природные территории федерального значения являются федеральной собственностью и находятся в ведении федеральных органов государственной власти.

Особо охраняемые природные территории регионального (областного) значения являются собственностью субъектов Российской Федерации и находятся в ведении органов государственной власти субъектов Российской Федерации.

Особо охраняемые природные территории местного значения являются собственностью муниципальных образований и находятся в ведении органов местного самоуправления.

К особо охраняемым природным территориям исключительно федерального статуса относятся государственные природные заповедники и национальные парки.

С учетом особенностей режима, особо охраняемых природных территорий и статуса находящихся на них природоохранных учреждений различаются следующие категории указанных территорий:

1) регионального значения:

- природные парки;
- государственные природные заказники;
- памятники природы;
- дендрологические парки и ботанические сады;
- лечебно-оздоровительные местности и курорты;

2) местного значения:

- лечебно-оздоровительные местности и курорты.

Правительство Хабаровского края, органы местного самоуправления могут устанавливать иные категории особо охраняемых природных территорий (территории, на которых находятся зеленые зоны, парки, памятники садово-паркового искусства, охраняемые береговые линии, охраняемые речные системы, охраняемые природные ландшафты, биологические станции, микрозаповедники и другие).

ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ БРИАКАНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 48. Основы землепользования в поселении

1. Земельные участки, расположенные на территории Бриаканского сельского поселения, используются и охраняются как основа жизни и деятельности людей и относятся к категории земель поселений.

2. Использование земель Бриаканского сельского поселения должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения поселения.

3. Действие настоящих Правил распространяется на все земли, расположенные на территории поселения.

4. Соблюдение установленных в соответствии с федеральными и краевыми законами, настоящими Правилами и другими нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения градостроительных требований к использованию земельных участков является обязательным для всех собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков в сельском поселении.

Градостроительные требования к использованию земельных участков устанавливаются в соответствии с градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

Статья 49. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности

1. Органы местного самоуправления поселения осуществляют распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности в соответствии с Федеральным законом от 17.04.2006 № 53-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации», Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» после государственной регистрации права собственности на них.

2. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей, не связанных со строительством и иных целей.

3. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством и постановлением Главы поселения.

5. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с постановлением Главы поселения, устанавливающим процедуры и критерии предоставления таких земельных участков, в том числе порядок рассмотрения заявок и принятия решения.

Статья 50. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории поселения

1. Процедуры предоставления земельных участков для строительства на территории сельского поселения определены Положением «О порядке оформления документов и принятия решений о предоставлении земельных участков для строительства на территории Бриаканского сельского поселения утверждаемого решением Совета депутатов или документом его заменяющим, и распространяется на все земли в пределах границ Бриаканского сельского поселения, государственная собственность на которые не разграничена, а также на муниципальные земли.

2. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется с проведением работ по их формированию:

- без предварительного согласования мест размещения объектов;
- с предварительным согласованием мест размещения объектов.

3. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев предоставления земельных участков в границах застроенных территорий, в отношении которых принято решение о развитии в соответствии с действующим законодательством.

4. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления - в постоянное (бессрочное) пользование, религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

5. Порядок оформления документов и принятия решений о предоставлении земельных участков для строительства без предварительного согласования места размещения объекта:

- 1). Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий), а также в случае предоставления земельного участка гражданину для индивидуального жилищного строительства.
- 2). Земельные участки для жилищного строительства и для их комплексного освоения в целях жилищного строительства предоставляются с учетом особенностей, установленных статьями 30.1, 30.2 Земельного кодекса РФ.
- 3). Для предоставления земельного участка без предварительного согласования места размещения объекта:
 - а). Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов готовит проекты границ земельных участков с определением их разрешенного использования, которые утверждаются начальником отдела.
 - б). Отдел архитектуры и градостроительства осуществляет сбор технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического

обеспечения и информации о плате за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

Запросы о предоставлении технических условий или информации о плате за подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения осуществляются в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения".

- в). Специализированная организация, имеющая, соответствующую лицензию и заключившая муниципальный контракт осуществляет установление и закрепление границ земельных участков на местности.
 - г). После проведения работ по формированию земельных участков Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов направляет документы для постановки земельных участков на государственный кадастровый учет.
 - д). Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов готовит проект постановления главы администрации муниципального образования Бриаканского сельского поселения о проведении торгов по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков либо о предоставлении земельных участков без выставления их на торги.
- 4). Перечни участков, выставляемых на торги или предоставляемых без проведения торгов, и сообщения о проведении торгов или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов публикуются в официальном печатном издании и размещаются на официальном сайте администрации сельского поселения в сети Интернет.
- 5). Заявки на земельные участки, выставляемые на торги, подаются в комитет муниципального имущества. Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов (или действующая на основании договора с ним специализированная организация) организует проведение торгов по продаже земельных участков или продаже права на заключение договоров аренды земельных участков в порядке, установленном действующим законодательством.
- 6). Заявления о предоставлении земельных участков в аренду согласно опубликованному перечню без проведения торгов подаются заинтересованными лицами в администрацию муниципального образования Бриаканское сельское поселение и направляются на рассмотрение в Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов.
- В случае, если в тридцатидневный срок после опубликования на земельный участок подано одно заявление, Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов готовит проект постановления главы администрации муниципального образования Бриаканское сельское поселение о предоставлении земельного участка в аренду сроком на период строительства, но не более трех лет (за исключением случаев, установленных законодательством).
- В случае, если в тридцатидневный срок после опубликования на земельный участок подано более одного заявления, Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов направляет данные заявления в отдел муниципального имущества для выставления на торги права аренды данного земельного участка.

- 7). Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов на основании постановления главы администрации муниципального образования или протокола о проведении торгов готовит проект соответствующего договора и направляет его заявителю (победителю торгов) для подписания.
2. Порядок оформления документов и принятия решений о предоставлении земельных участков для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта:
- 1). Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в администрацию муниципального образования Бриаканское сельское поселение с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта. В заявлении должны быть указаны: назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению прилагаются документы, удостоверяющие личность гражданина или подтверждающие государственную регистрацию юридического лица, а также могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.
 - 2). Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов на основании документов государственного земельного кадастра и документов землеустройства с учетом экологических, градостроительных и иных условий использования соответствующей территории определяет возможность размещения объекта.
 - 3). Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов обеспечивает выбор земельного участка с соблюдением требований статьи 31 Земельного кодекса РФ посредством определения вариантов размещения объекта и проведения процедур согласования с соответствующими государственными органами, муниципальными предприятиями и организациями и организует работу комиссии по выбору и обследованию земельного участка. Результаты выбора земельного участка оформляются актом о выборе земельного участка для строительства с приложением проекта (вариантов проекта) границ.
 - 4). На стадии выбора земельного участка заявитель обращается в администрацию района с заявлением о проведении информирования населения о возможном или предстоящем предоставлении испрашиваемых земельных участков для строительства.
Администрация поселения совместно с заказчиком информирует население о возможном или предстоящем размещении объектов для строительства.
 - 5). Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов на основании согласованного акта выбора земельного участка готовит проект постановления главы администрации муниципального образования Бриаканское сельское поселение о предварительном согласовании места размещения объекта, утверждающего акт о выборе земельного участка в соответствии с одним из вариантов выбора, или об отказе в размещении объекта. Постановление о предварительном согласовании места размещения объекта действует в течение трех лет. Копия постановления о предварительном согласовании места размещения объекта с приложением проекта границ земельного участка или об отказе в размещении объекта выдается заявителю в течение семи дней со дня его регистрации.

- 6). Специализированная организация, имеющая соответствующую лицензию, по заявке и за счет заявителя осуществляет установление и закрепление границ земельного участка на местности.
Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов формирует дело и направляет документы для постановки сформированного земельного участка на государственный кадастровый учет в порядке, установленном федеральным законодательством.
- 7). Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов на основании заявления гражданина или юридического лица, заинтересованных в предоставлении земельного участка для строительства, приложенной к нему кадастровой карты (плана) земельного участка, а также санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии предполагаемого использования земельных участков санитарным правилам готовит проект постановления главы администрации муниципального образования Бриаканского сельского поселения о предоставлении земельного участка для строительства.
- 8). Отдел муниципального имущества и земельных ресурсов на основании постановления главы администрации муниципального образования готовит проект соответствующего договора и направляет его заявителю для подписания.

Статья 51. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства

1. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется без предварительного согласования места размещения объектов капитального строительства с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, документацией по планировке территории поселения.

2. Торги могут проводиться по инициативе администрации поселения либо на основании поданных заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

3. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:

- 1) формирование земельного участка;
- 2) принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;
- 3) организация и проведение торгов;
- 4) подведение и оформление результатов торгов;
- 5) заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;
- 6) государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.

4. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

- 1) проведена градостроительная подготовка земельного участка;
- 2) в отношении земельного участка проведены в соответствии с Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» кадастровые работы, осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка.

6. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет специально уполномоченный орган Администрации поселения либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с Администрацией поселения.

7. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.

8. Протокол о результатах торгов является основанием для:

1) заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

2) заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

9. В случае, если торги признаны несостоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

Статья 52. Публичные сервитуты

1. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными. В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

2. Установление публичных сервитутов производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

3. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

4. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

5. Публичные сервитуты устанавливаются применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

Статья 53. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Хабаровского края о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Бриаканского сельского поселения.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для

государственных или муниципальных нужд), и проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности.

3. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в федеральной собственности, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов для государственных или муниципальных нужд, вправе обжаловать такие документы в судебном порядке.

4. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, установленным законодательством, должно содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с утвержденным проектом планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории;

- перечень земельных участков, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов.

5. В соответствии с законодательством решение о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;

- обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- сумма выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с принятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

6. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской

Федерации, законодательством Хабаровского края о градостроительной деятельности, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами.

7. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

8. В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами Бриаканского сельского поселения, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

- 1) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:
 - а) объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения, водоотведения, связи муниципального значения;
 - б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных и инженерных сооружений местного значения в административных границах сельского поселения;
- 2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

Статья 54. Градостроительная ценность территории поселения

Градостроительная ценность территории – мера способности территории удовлетворять определенным общественным требованиям (градация состояния территории по ее способности удовлетворять требованиям, регламентам установленного для нее вида использования).

Статья 55. Платежи за землю на территории поселения

1. Использование земли в Российской Федерации является платным. Формами платы за использование земли являются земельный налог (до введения в действие налога на недвижимость) и арендная плата.

Отсутствие документа, подтверждающего право на земельный участок, не является основанием для освобождения от платы за пользование этим участком.

2. Порядок исчисления и уплаты земельного налога устанавливается законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

3. Порядок определения размера арендной платы, порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земли, находящиеся в собственности Российской Федерации, Хабаровского края или муниципальной собственности, устанавливаются соответственно Правительством Российской Федерации, органами государственной власти Хабаровского края, органами местного самоуправления муниципального района (сельского поселения).

Размер арендной платы является существенным условием договора аренды земельного участка. Размер арендной платы пересматривается не чаще одного раза в год, за исключением случаев, установленных законодательством.

В случае, если по истечении трех лет с даты предоставления в аренду земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства, за исключением случаев предоставления земельных участков для индивидуального жилищного строительства, не введен в эксплуатацию построенный на таком земельном участке объект недвижимости, арендная плата за такой земельный участок устанавливается в размере не менее двукратной налоговой ставки земельного налога на соответствующий земельный участок, если иное не установлено земельным законодательством.

4. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы за земельные участки, находящиеся в частной собственности, устанавливаются договорами аренды земельных участков.

5. Для целей налогообложения и в иных случаях, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации, федеральными законами, устанавливается кадастровая стоимость земельного участка. Кадастровая стоимость земельного участка также может применяться для определения арендной платы за земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности.

Статья 56. Обеспечение инвестиционной привлекательности территории поселения посредством дифференциации земельных платежей

1. Рыночная стоимость земельного участка устанавливается в соответствии с федеральным законом об оценочной деятельности.

2. Для установления кадастровой стоимости земельных участков проводится государственная кадастровая оценка земель, за исключением случаев, определенных пунктом 3 настоящей статьи. Порядок проведения государственной кадастровой оценки земель устанавливается Правительством Российской Федерации.

Органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации утверждают средний уровень кадастровой стоимости по муниципальному району (городскому округу). (абзац введен Федеральным законом от 21.07.2005 N 111-ФЗ)

3. В случаях определения рыночной стоимости земельного участка кадастровая стоимость земельного участка устанавливается в процентах от его рыночной стоимости.

Статья 57. Муниципальный земельный контроль

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Бриаканского сельского поселения осуществляется администрацией поселения в соответствии с Положением, утвержденным Советом депутатов Бриаканского сельского поселения.

ГЛАВА 7. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ И КАПИТАЛЬНОГО РЕМОНТА ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 58. Основные принципы организации застройки территории поселения

1. Планировочная организация и застройка поселения должны отвечать требованиям создания окружающей среды, соответствующей значению поселения и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природной среды, обеспечивающим эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур поселения, принятых в генеральном плане поселения, инженерно-геологических и ландшафтных характеристик поселения.

2. Застройка поселения должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования Хабаровского края, схемой территориального планирования муниципального района им. Полины Осипенко, генеральным планом Бриаканского сельского поселения, утвержденными проектами планировки территории, проектами межевания территорий и градостроительными планами земельных участков, настоящими Правилами, а также действующими на территории поселения муниципальными

правовыми актами органов местного самоуправления поселения в области градостроительной деятельности.

3. При проектировании и осуществлении строительства необходимо соблюдать красные линии и иные линии градостроительного регулирования, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией.

4. Строительство объектов капитального строительства (в том числе линейных объектов и объектов благоустройства) на территории поселения осуществляется на основании разрешения на строительство, проектной документации, разработанной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами.

5. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками и объектами недвижимости на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды, вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

6. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должно осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций. Право на осуществление строительства возникает после получения разрешения на строительство.

7. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента и требованиям градостроительного плана земельного участка.

8. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить контрольно-исполнительную съемку и передать её в орган архитектуры и градостроительства безвозмездно.

9. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства, исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами капитального строительства, введенными в эксплуатацию.

10. Объем и качество законченного строительством объекта капитального строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.

Статья 59. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства на территории поселения обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

Статья 60. Проведение топографо-геодезических и инженерно-геодезических изысканий

1. Инженерные изыскания выполняются для подготовки документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со ст. 47 Градостроительного кодекса РФ. И постановлением Правительства РФ от 19 января 2006г. № 20 «Об инженерном изыскании для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства». Не допускается

подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Виды работ по инженерным изысканиям, которые влияют на безопасность объектов капитального строительства, должны выполняться юридическими и физическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

3. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства выполняются в целях получения:

- 1) материалов о природных условиях территории и факторах техногенного воздействия на окружающую природную среду;
- 2) материалов, необходимых для обоснования компоновки зданий, строений, сооружений, принятия конструктивных и объемно – планировочных решений, проектирования инженерной защиты таких зданий, строений, сооружений;
- 3) материалов, необходимых для проведения расчетов оснований, фундаментов и конструкций зданий, строений, сооружений, разработки мероприятий по охране окружающей среды.

Статья 61. Проектная документация объекта капитального строительства

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям действующего законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства (форма прилагается), реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 62. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации

1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также результатов инженерных изысканий проводится в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или подведомственным ему государственным учреждением – Хабаровской краевой экспертизой.

2. Предметом государственной экспертизы являются оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий, и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

3. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

Статья 63. Выдача разрешения на строительство

1. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию поселения заявление на имя Главы поселения о выдаче разрешения на строительство.

2. Разрешение на строительство выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 64. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешения на строительство

1. Согласно части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации выдача разрешений на строительства не требуется в случаях:

- 1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;
- 2) строительства, реконструкции объекта, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);
- 3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;
- 4) изменение объекта капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства. Реконструкции, установленные градостроительными регламентами.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано соблюдать требования технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия, выполнение работ подготовительного этапа строительства, обеспечение чистоты, прилегающей к строительным площадкам территории.

3. Лицо, осуществляющее строительство обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляется строительство, реконструкция, капитальный ремонт, представителей застройщика или заказчика, органов по осуществлению муниципального градостроительного контроля.

4. Застройщик или заказчик должен соблюдать нормы градостроительного законодательства, пожарные и санитарные разрывы и нормативные строительные правила.

Статья 65. Инженерные изыскания в период строительства

1. Инженерные изыскания в период строительства включают:
 - создание геодезической разбивочной сети (основы) для строительства;
 - вынос в натуру основных разбивочных осей зданий, строений, сооружений;
 - геодезические разбивочные работы в процессе строительства;
 - геодезический контроль точности геометрических параметров зданий и сооружений в процессе строительства;
 - исполнительные геодезические съемки планового и высотного положения элементов конструкций и частей зданий и инженерных коммуникаций;
 - контрольные геодезические съемки законченных строительством зданий, строений, сооружений и инженерных коммуникаций;

2. При выполнении инженерных изысканий по созданию разбивочной основы в период строительства заказчик представляет в уполномоченный орган в области градостроительной деятельности администрации:

- разбивочный чертеж с привязкой и знаками геодезической основы разбивочных осей зданий и сооружений;
- каталоги координат и высот пунктов геодезической основы;
- чертежи геодезических знаков;
- технический отчет.

Статья 66. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, принятыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Российской Федерации.

2. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства могут осуществляться физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

3. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям, предусмотренным частью 2 настоящей статьи.

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

5. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции капитального строительства должен направить в Управление государственного строительного надзора Хабаровского края извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;
- 2) проектная документация в полном объеме, а в случаях выдачи разрешения на отдельный этап строительства, реконструкцию в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- 3) копия документа о внесении на местность линий отступа от красных линий;
- 4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ;
- 5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит

государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 государственного кодекса Российской Федерации.

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

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

8. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта Управление по охране, реставрации и эксплуатации историко-культурных ценностей (наследия) администрации Хабаровского края.

9. 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.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка.

11. Строительный контроль за ходом строительства осуществляется в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком, а также органами градостроительного муниципального контроля. Застройщик или заказчик

по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

13. Государственный строительный надзор за строительством объектов капитального строительства осуществляется в соответствии со статьей 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации, постановлением Правительства РФ от 01 февраля 2006г. № 54 «О государственном строительном надзоре в РФ».

14. Государственный строительный надзор осуществляется при:

- 1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо является типовой проектной документацией или ее модификацией;
- 2) реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, если проектная документация на осуществление реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

15. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

- 1) соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации;
- 2) наличия разрешения на строительство;
- 3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 67. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого в администрацию поселения на имя Главы поселения.

2. 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, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 68. Контроль за осуществлением застройки на территории поселения

1. На территории Бриаканского сельского поселения контроль за строительством объектов индивидуального жилищного строительства, объектов для строительства, которых не требуется разрешения на строительство и объектов, неподведомственных государственному строительному надзору, осуществляется градостроительной инспекцией администрации муниципального района им. Полины Осипенко.

2. Градостроительная инспекция осуществляет свою деятельность во взаимодействии с государственными и муниципальными органами, учреждениями и организациями, деятельность которых направлена на соблюдение градостроительных требований при строительстве объектов.

3. В соответствии с основными принципами законодательства о градостроительной деятельности (статья 2 Градостроительного кодекса Российской Федерации) и полномочиями, отнесенными к вопросам местного значения статьями 14 – 16 Федерального закона от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», градостроительная

инспекция осуществляет административный контроль за соблюдением субъектами строительной деятельности требований градостроительного законодательства, утвержденных правилами землепользования и застройки (в том числе пресечение самовольного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, за исключением объектов по которым ведется государственный строительный надзор.

4. Градостроительная инспекция обеспечивает реализацию полномочий администраций муниципального образования в области градостроительного контроля по обеспечению требований градостроительства и порядка строительства объектов, реконструкции и капитального ремонта, расположенных на территории муниципального образования.

Глава 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 69. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в поселении публичных слушаний по:

- 1) внесению изменений в настоящие Правила;
- 2) предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- 3) предоставление разрешения на условно – разрешенный вид использования;
- 4) проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения администрации поселения.

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее – публичные слушания) назначаются Главой поселения и проводятся комиссией по землепользованию и застройке.

3. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Главы поселения о назначении публичных слушаний.

4. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области землепользования и застройки, привлечения населения поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

5. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы субъекта Российской Федерации, Устав поселения, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.

6. В публичных слушаниях принимают участие жители поселения.

7. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления поселения.

8. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения

публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

10. Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств местного бюджета, за исключением случая проведения публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

Статья 70. Принятие решения о проведении публичных слушаний

1. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой поселения в форме постановления.

2. В постановлении Главы поселения о проведении публичных слушаний указываются:

- 1) наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
- 2) сроки и порядок проведения публичных слушаний;
- 3) место и время проведения публичных слушаний;
- 4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

Статья 71. Сроки проведения публичных слушаний

1. Публичные слушания по проекту внесения изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

2. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

3. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации поселения, проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Статья 72. Полномочия комиссии в области организации и проведения публичных слушаний

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний комиссия:

- 1) определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;
- 2) обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в муниципальных средствах массовой информации и размещает на официальном сайте поселения в сети «Интернет»;
- 3) организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;
- 4) определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с

- просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;
- 5) содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;
 - 6) организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;
 - 7) составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;
 - 8) назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний, и составления протокола публичных слушаний;
 - 9) оповещает население поселения и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земель, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;
 - 10) организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;
 - 11) осуществляет иные полномочия.

Статья 73. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила

1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению Главы поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект Главе поселения. Глава поселения принимает решение о направлении проекта о внесении изменений в настоящие Правила в Совет депутатов поселения.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 74. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, разрешения на условно – разрешенный вид использования направляет заявление о проведении публичных

слушаний в комиссию по землепользованию и застройке.

2. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

3. Комиссия по землепользованию и застройке направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.

4. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе поселения.

6. На основании рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке Глава поселения в течение семи дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении.

Статья 75. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся комиссией по землепользованию и застройке по решению Главы поселения.

2. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.

3. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний Администрация поселения направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

Глава 9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 76. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.

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

2. Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид/виды использования, которые не установлены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- 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 в градостроительных регламентах настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

4. Постановлением главы администрации сельского поселения может быть придан статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;

- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

5. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами сельского поселения.

Статья 77. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации

1. Со дня введения в действие настоящих Правил Генеральный план Бриаканского сельского поселения (далее – Генеральный план), а также документация по планировке территории, ранее утвержденная в установленном порядке Главой администрации Бриаканского сельского поселения, действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Внесение изменений в Генеральный план, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Хабаровского края, муниципального района им. Полины Осипенко) применительно к территории Бриаканского сельского поселения, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, утверждение документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Хабаровского края, муниципального района им. Полины Осипенко, Бриаканского сельского поселения) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

Настоящие Правила могут быть изменены в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы или такую документацию.

3. После введения в действие настоящих Правил уполномоченные органы самоуправления Бриаканского сельского поселения, по представлению заключений органа администрации Бриаканского сельского поселения, уполномоченного в области градостроительной деятельности, Комиссии по землепользованию и застройке, уполномоченного органа по охране объектов культурного наследия вправе принимать решения о:

- подготовке предложений о внесении изменений в Генеральный план с учетом настоящих Правил;

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- подготовке документации по планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, состава и значений показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 78. Карта градостроительного зонирования Бриаканского сельского поселения

На карте градостроительного зонирования:

- 1) отображаются территориальные зоны и их границы согласно ст.23;
- 2) могут отображаться основные территории общего пользования (лесопарки, парки, скверы, сады, бульвары) и земли, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты – особо охраняемые природные территории, земли лесного фонда (за пределами черты населенных пунктов), земли водного фонда, другие.

Статья 79. Назначение территориальных зон.

На карте градостроительного зонирования территории Бриаканского сельского поселения принята следующая структура и кодировка территориальных зон:

Таблица 1

Кодовое обозначение	Наименование
Ж	Жилые зоны
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
О	Общественно деловые зоны
О-1	Зона делового общественного и коммерческого назначения
О-2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
Р	Зона рекреационного назначения
И	Зоны инженерной инфраструктуры
Т	Зона транспортной инфраструктуры
С	Зоны специального назначения
Сп-1	Зона специального назначения, связанная с захоронениями
Сх	Зоны сельскохозяйственного использования
Сх-1	Зона сельскохозяйственных угодий
П	Зоны производственного использования
П-1	Производственная зона
П-2	Коммунально-складская зона

Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона предназначена для застройки многоквартирными малоэтажными и блокированными жилыми домами (до 3 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, иной коммерческой деятельности, кредитно-финансовых учреждений, юридических и общественных организаций, объектов связи, зданий органов управления; эксплуатации существующих

жилых домов, их реконструкции.

О-2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, эксплуатации существующих жилых домов и объектов общественного питания, их реконструкции

Р Зона рекреационного назначения

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования. Служит целям охраны растительного и животного мира, улучшения микроклимата, организации отдыха населения, защиты территории от ветров и водной эрозии.

И Зона инженерной инфраструктуры

Зона выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Т Зона транспортной инфраструктуры

Зона предназначена для размещения транспортных сооружений и коммуникаций, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Сп-1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев, объектов сбора, складирования и захоронения бытовых, промышленных и сельскохозяйственных отходов, утилизации бытовых и промышленных отходов. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Сх-1 Зона сельскохозяйственных угодий

Зона сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими).

П-1 Производственная зона

Зона предназначены для размещения промышленных предприятий IV-V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны 100-50 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

П-2 Коммунально-складская зона

Зона предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, логистических комплексов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли IV-V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны 100-50 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих основную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

На карте градостроительного зонирования территории Бриаканского сельского поселения могут быть выделены следующие виды основных территорий общего

пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

Таблица 2

Обозначения	Наименование основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются
ТОП-1	Территории общего пользования – парков, зон отдыха, набережных

Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

Таблица 3

ОУ-1	Зона санитарной охраны источников водоснабжения
ОУ-2	Водоохранные зоны водных объектов
ОУ-3	Прибрежные защитные полосы
ОУ-4	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)
ОУ-5	Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

ОУ-1 Зона санитарной охраны источников водоснабжения

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.

Размер зоны может корректироваться по результатам разработки специального проекта.

ОУ-2 Водоохранные зоны водных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах».

СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

ОУ-3 Прибрежные защитные полосы

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального

строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах».

СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

ОУ-4 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы»

ОУ-5 Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)

Коридоры ЛЭП

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

ПУЭ

Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Санитарно-защитные зоны (разрывы) автомобильных дорог

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 08.11.2007 (редакция от 21.04.2011г) № 257 «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 80. Общие положения в отношении, градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты, изложенные в Правилах землепользования и застройки Бриаканского сельского поселения действуют в пределах всей территории муниципального образования и могут детализироваться в Проектах планировки, регенерации и других специальных проектах на отдельные территории поселения в части уточнения границ территориальных зон и детализации параметров использования земельных участков.

2. Во всех видах территориальных зон, отраженных на Карте градостроительного зонирования строительные изменения, осуществляются с учетом требований, действующих законодательных и нормативных документов, технических регламентов.

3. Общие требования в части озеленения территории земельных участков.

1). К озелененным территориям, требуемым градостроительными регламентами к размещению на земельных участках относятся части участков, которые не застроены строением (или строениями) и не используются (не предназначены для использования) для проезжей части, парковки или тротуара и при этом: покрыты зелеными насаждениями (цветники; газоны, покрытые кустарниками, высокоствольными растениями; зимние сады; озелененные террасы, атриумы, стилобаты и т.п.), водоемами, пляжами, доступными для всех пользователей объектов, расположенных на земельном участке или в квартале.

2). Озелененная территория земельного участка может быть оборудована:

- площадками для отдыха взрослых, детскими площадками;
- открытыми спортивными площадками;
- площадками для выгула собак;
- другими подобными объектами.

3). Минимально допустимая площадь озелененной территории земельных участков на территории всех зон приведена в таблице

Таблица 4

№ п/п	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
1	Многоквартирные жилые дома	23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилья на участке.
2	Сады, скверы; парки; специальные парки (зоопарки, ботанические сады) комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки и пр.	70% территории земельного участка
3	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
4	Объекты дошкольного образования (ДДУ)	50% территории земельного участка
5	Индивидуальные жилые дома, дачи, объекты начального и среднего общего образования (школы), объекты среднего и высшего профессионального образования; открытые объекты физической культуры и спорта; крытые спортивные комплексы с трибунами для зрителей при количестве мест свыше 1 тысячи; объекты ритуальной деятельности	40% территории земельного участка
6	Прочие (*)	15% территории земельного участка

(*) – за исключением объектов следующих видов разрешенного использования, для которых требования по озеленению территории участка не устанавливаются:

- объекты коммунального хозяйства
- объекты сельскохозяйственного использования
- объекты транспорта

4). Требование к озеленению участков не относится к встроенным в жилые дома нежилым помещениям с общей площадью менее 200 кв. м.

5). При совмещении на одном участке видов использования с различными требованиями к озеленению минимальный размер озелененных территорий рассчитывается применительно к частям участка, выделяемым как земельные доли разных видов использования, пропорциональные общей площади зданий или помещений разного назначения.

6). При застройке земельных участков, расположенных вне рекреационных зон (Р) и примыкающих к лесам, паркам, в пределах доступности не более 300 метров, площадь озеленения допускается уменьшать, но не более чем на 30 %.

4. Площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства принята 2000 м².

5. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания принимаются в соответствии со СП 42.13330.2011, Приложение Ж «Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков».

6. Коэффициент использования земельного участка для жилых домов разной этажности определяется в соответствии с Таблицей 5.

Таблица 5

Показатели	Этажность														
	2	3	4	5	6	7	8	9	12	14	16	17	18	20	22
Удельные показатели земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых помещений	3,57	1,85	1,47	1,32	1,16	1,05	0,96	0,85	0,8	0,74	0,69	0,67	0,66	0,65	0,64
Коэффициенты использования земельного участка	0,28	0,54	0,68	0,76	0,86	0,95	1,04	1,18	1,25	1,35	1,45	1,49	1,52	1,54	1,56

7. Нормативный размер земельного участка жилых домов определяется в соответствии Таблицей 5 настоящих Правил путем умножения удельного показателя земельной доли, приходящиеся на 1 кв. м общей площади жилых помещений на общую площадь дома.

8. Параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельного участка определяются в соответствии

Таблица 6

Индекс зоны	Наименование зоны	Процент застройки земельного участка в %
1	2	3
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	Не более 60

Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	Не более 65
О-1	Зона делового, общественного и коммерческого назначения	Не более 60
О-2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения	Не более 60

* Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства в части процента застройки земельных участков для прочих территориальных зон устанавливаются заданиями на проектирование.

9. Объекты, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости - инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), объекты и предприятия связи, общественные туалеты, объекты санитарной очистки территории – могут размещаться в составе всех территориальных зон при соблюдении нормативных разрывов с прочими объектами капитального строительства.

10. Минимальный отступ зданий от красных линий – 5м для всех территориальных зон.

11. Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79.

Статья 81. Градостроительные регламенты.

Жилые зоны

Основными показателями плотности застройки являются: коэффициент застройки — отношение площади, занятой под зданиями и сооружениями, к площади участка (квартала); коэффициент плотности застройки — отношение площади всех этажей зданий и сооружений к площади участка (квартала).

Нормативные показатели плотности застройки территориальных зон в соответствии со СП 42.13330.2011 для различных жилых зон

Таблица 7

№ п/п	Наименование жилых зон	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
1	Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

Примечания: 1 Коэффициенты застройки и коэффициенты плотности застройки приведены для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.

2 При подсчете коэффициентов плотности застройки площадь этажей определяется по внешним размерам здания. Учитываются только надземные этажи, включая мансардные. Подземные этажи зданий и сооружений не учитываются. Подземное сооружение не учитывается, если поверхность земли (надземная территория) над ним используется под озеленение, организацию площадок, автостоянок и другие виды благоустройства.

3 Границами кварталов являются красные линии.

4 При реконструкции сложившихся кварталов жилых, общественно-деловых зон (включая надстройку этажей, мансард) необходимо предусматривать требуемый по расчету объем учреждений и предприятий обслуживания для проживающего в этих кварталах населения. Допускается учитывать имеющиеся в соседних кварталах учреждения обслуживания при соблюдении нормативных радиусов их доступности (кроме дошкольных учреждений и начальных школ). В условиях реконструкции существующей застройки плотность застройки допускается повышать, но не более чем на 30 % при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных норм с учетом раздела 15.

Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами

Зона застройки индивидуальными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории и преимущественном размещении объектов индивидуального жилищного строительства, допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа, с придомовыми участками
- Личные подсобные хозяйства (с ограничением по санитарным нормам)
- огороды
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля
- Встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля
- Гостевые автостоянки
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Многоквартирные жилые дома 2-4 этажа
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и местного уровня
- Офисы
- Учреждения социальной защиты
- Гостиницы
- Физкультурно-оздоровительные сооружения

- Учреждения культуры и искусства местного и районного значения
- Конфессиональные объекты
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Временные торговые объекты
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Таблица 8

1	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц	м	5
2	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проездов	м	5
3	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка	м	3
4	Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований	м	2
5	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках	м	6
6	Минимальное расстояние между углами смежных (соседних) жилых домов	м	15
7	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража - построек для содержания скота - построек для хранения инвентаря, навесов - пасеки - стволов высокорослых деревьев - стволов низкорослых деревьев - кустарников	м	3 2 1 2 4 1 2 4 2 1
8	Минимальное расстояние от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»; Санитарными правилами содержания населенных мест (№ 469080).		
9	Площадь земельного участка, вновь формируемого, для индивидуального жилищного строительства (включая площадь застройки)	м ²	2000
	Площадь земельного участка, вновь формируемого, для ведения личного подсобного хозяйства (включая площадь застройки)	м ²	2000

	В отдельных случаях, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав		
10	Минимальная площадь земельного участка в условиях реконструкции или на новых периферийных территориях	м ²	800
11	Максимальный процент застройки земельного участка для блокированных жилых домов	%	65
12	Максимальный процент застройки земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства	%	25

Для жителей индивидуальной застройки при дефиците территории могут предусматриваться дополнительные участки для размещения хозяйственных построек, огородничества и развития личного подсобного хозяйства за пределами границ населенного пункта, на земельных участках, не являющихся резервом для жилищного строительства, с соблюдением природоохранных, санитарных, противопожарных и зооветеринарных требований.

Установить предельные размеры земельных участков по уличному фронту:

- для существующей застройки: по фактическим размерам;

- для нового строительства: минимальный размер - 25 м; максимальный размер - 40 м.

Для всех основных строений количество надземных этажей - 3 включая мансардный этаж.

Для всех вспомогательных строений высота от среднего уровня планировочной отметки земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м, исключая шпили, флагштоки.

Вспомогательные строения, за исключением гаража размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными (коэффициент прозрачности не менее 50%; высота ограждения не более 2 метров; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, которые должны быть сетчатыми или решетчатыми с целью минимального затенения территории соседнего участка и высотой не более 2 метров. Ограждение участков может быть выполнено в виде декоративного озеленения высотой не более 1,2 метра. Установка сплошных заборов между межевыми соседями должна производиться по согласованию с соседями.

Ж-2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Зона застройки малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории и преимущественном размещении малоэтажных и блокированных жилых домов (до 3 этажей), допускается размещение объектов социального и культурно - бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования

- Многоквартирные жилые дома 1-3 этажа
- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа, с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Школы общеобразовательные

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Детские дошкольные учреждения
- Специальные жилые дома для престарелых и инвалидов
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Аптеки
- Гостиницы
- Магазины (торговой площадью не более 350 кв. м)
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Учреждения клубного типа по месту жительства
- Библиотеки по месту жительства
- Учреждения культуры и искусства местного значения
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Информационные туристические центры
- Учреждения социальной защиты
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ателье, мастерские и салоны бытовых услуг
- Косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты
- Встроенно-пристроенные объекты бытового обслуживания
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Скверы, сады, бульвары

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей:
 - Подземные
 - Полуподземные
 - Встроенные или встроенно-пристроенные
 - Боксового типа для инвалидов
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей:
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
 - Детские площадки, площадки для отдыха
 - Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Офисы
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и местного уровня
- Школы-интернаты
- Конфессиональные объекты
- Учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Таблица 9

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
2	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных	м	25

	учреждений и общеобразовательных школ до красных линий		
4	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	15
5	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	10
6	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	10,5+n
8	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий)	м	7,5
9	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий)	м	4
10	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
11	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
12	Максимальная высота здания	м	14
13	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
14	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
15	Площадь приквартирного участка в застройке блокированного типа без площади застройки	м ²	60-100
16	Площадь приквартирного участка в застройке блокированных или многоквартирных 2-3 этажных домов (в том числе только для квартир первых этажей) без площади застройки	м ²	30-60

Общественно деловые зоны

О-1 Зона делового, общественного и коммерческого назначения

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, иной коммерческой деятельности, кредитно-финансовых учреждений, юридических и общественных организаций, объектов связи, зданий органов управления; эксплуатации существующих жилых домов, их реконструкции.

Основные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации районного значения;
- Кредитно-финансовые учреждения;
- Судебные и юридические органы;
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;
- Здания гостиниц;
- Информационные туристические центры;
- Физкультурно-оздоровительные здания, строения, сооружения;
- Здания организаций культуры, искусства и туризма;
- Здания культуры и искусства;
- Здания социальной защиты;
- Здания предприятий торговли;
- Рынки;
- Здания предприятий общественного питания;

- Здания объектов бытового обслуживания;
- Здания предприятий связи;
- Здания учреждений жилищно-коммунального хозяйства;
- Здания предприятий правоохранительных органов и силовых структур;
- Пожарные части;
- Здания ветлечебниц;
- Здания организаций здравоохранения;
- Здания организаций образования.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Встроенные или встроенно-пристроенные
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Насосные станции
- Площадки для выгула собак

Условно разрешенные виды использования

- Блокированные жилые дома 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью 1-3 этажа, с придомовыми участками
- Индивидуальные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми земельными участками
- Многоквартирные жилые дома до 3 этажей
- Временные торговые объекты
- Предприятия автосервиса без санитарно-защитной зоны
- Ветлечебницы без содержания животных

О-2 Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения

Зона предназначена для размещения и функционирования объектов образования, здравоохранения, физической культуры и спорта, культуры, эксплуатации существующих жилых домов и объектов общественного питания, их реконструкции

Основные виды разрешенного использования

- Среднее специальное учебное заведение;
- Профессионально-техническое училище;
- Детский сад;
- Объекты дошкольного образования;
- Школы начальные и средние;
- Школа-интернат;
- Коррекционное учреждение для детей;
- Музыкальные и художественные школы;
- Больницы;
- Госпитали;
- Поликлиники;
- Аптеки;
- Медико-реабилитационные учреждения для детей;
- Дома ребёнка;
- Интернаты для престарелых и инвалидов;
- Профилактории;
- Спортивно-зрелищные сооружения;
- Физкультурно-оздоровительные сооружения;

- Специальные спортивно-развлекательные сооружения;
- Спортивные комплексы;
- Бассейны;
- Гостиницы;
- Столовые;
- Рестораны, бары;
- Предприятия общественного питания, включая кафе, закусочные;
- Пошивочное ателье;
- Ремонтная мастерская бытовой техники;
- Парикмахерская и иные объекты обслуживания;
- Приемный пункт прачечных и химчисток;
- Тепловой пункт;
- Трансформаторная подстанция;
- Газорегуляторная установка (ГРУ);
- Противопожарные резервуары и водоемы.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Учебные здания;
- Лаборатории;
- Учебные мастерские;
- Общежития;
- Столовые;
- Хозяйственные постройки;
- Гаражи;
- Спортплощадки;
- Подземные и встроенные в здания гаражи;
- Парковки для машин перед объектами здравоохранения, физкультуры и спорта, культуры.

Условно разрешенные виды использования

- Отопительные котельные;
- Автодром и склад горюче-смазочных материалов для профессионально – технических училищ;
- Многоквартирные жилые дома до 3 этажей отдельно стоящие и секционного типа;
- Общежития, связанные с обслуживанием основных видов использования объектов капитального строительства;
- Объекты розничной торговли и обслуживания: киоски, лоточная торговля и павильоны;
- Наземные автостоянки закрытого и открытого типа на отдельных земельных участках;
- Общественные туалеты.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Таблица 10

1	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и Проектом зон охраны объектов культурного наследия	м	-
2	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и	м	6

	вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости		
6	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
7	Предельная высота зданий	этаж	3

Расстояния между жилыми, жилыми и общественными, а также производственными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности в соответствии с нормами инсоляции, приведенными в СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений; нормами освещенности, приведенными в СНиП II-4-79, а также в соответствии с противопожарными требованиями, приведенными в главе 15 к СП 42.13330.2011.

Радиус обслуживания населения учреждениями и предприятиями обслуживания, размещаемыми в общественно-деловых и жилых зонах, в зависимости от элементов планировочной структуры (микрорайон (квартал), жилой район) составляет:

Таблица 11

Учреждения и предприятия обслуживания	Радиус обслуживания, м
Дошкольные образовательные учреждения	500
Общеобразовательные школы	500
Помещения для физкультурно-оздоровительных занятий	500
Физкультурно-спортивные центры	1 500
Поликлиники и их филиалы	1 000
Аптеки	800
Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания местного значения	2000
Отделения связи и филиалы банков	500

Рекомендуемые удельные показатели нормируемых элементов территории населенного пункта:

Таблица 12

№№ по п/п	Элементы территории	Удельная площадь, м ² /чел, не менее
1	Участки школ	4,7
2	Участки дошкольных учреждений	1,2
3	Участки бытового обслуживания	0,8

Р Зона рекреационного назначения

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья населения, сохранения и воспроизводства лесов, обеспечение их рационального использования. Служит целям охраны растительного и животного мира, улучшения микроклимата, организации отдыха населения, защиты территории от ветров и водной эрозии.

Основные виды разрешенного использования

- Лесные массивы
- Лесопарки

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Прокат игрового и спортивного инвентаря
- Спортплощадки
- Игровые площадки, площадки для национальных игр
- Места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
- Пляжи
- Общественные туалеты
- Спасательные станции
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Объекты пожарной охраны
- Площадки для мусоросборников

Условно разрешенные виды использования

- Санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха
- Детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений
- Интернаты для престарелых
- Дома ребенка
- Тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки
- Спортклубы, яхтклубы, лодочные станции
- Объекты, связанные с отправлением культа
- Парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных, и спортивных видов использования
- Объекты инженерного обеспечения

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства.

Основные виды разрешенного использования

- Максимальная высота некапитальных сооружений от уровня земли - 10 м.

Условно разрешенные виды использования

- Максимальная высота сооружений - 7 м.

Примечание: При размещении сооружений должны соблюдаться, установленные законодательством о пожарной безопасности и законодательством в области обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, минимальные нормативные противопожарные и санитарно-эпидемиологические разрывы между сооружениями, в том числе и расположенными на соседних земельных участках, а также технические регламенты, градостроительные и строительные нормы и Правила.

И Зона инженерной инфраструктуры

Зона выделяется для размещения объектов инженерной инфраструктуры; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

Основные виды разрешенного использования

- Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)
- Объекты и предприятия связи
- Метеостанции
- Объекты пожарной охраны
- Объекты санитарной очистки территории
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Гаражи грузовых автомобилей
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения

- Гаражи легковых автомобилей такси и проката
- грузовых автомобилей
- Автобусные парки
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Гостевые
- Открытые
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов
- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей
- Предприятия автосервиса
- АЗС
- Авторемонтные и автосервисные предприятия
- Мойки
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации местного и районного значения
- Офисы и представительства
- Судебные и юридические органы
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Кредитно-финансовые учреждения
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий
- Конфессиональные объекты
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли
- Рынки промышленных товаров
- Крупные торговые комплексы
- Торгово-выставочные комплексы
- Магазины
- временные торговые объекты
- Предприятия общественного питания
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части
- Ветлечебницы
- Условно разрешенные виды использования
- Общежития, связанные с производством и образованием
- Гостиницы
- Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков
- 1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов инженерной инфраструктуры, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.
- 2. Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 3 этажей.
- 3. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.

4. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- СНиП 2.08-02-89* «Общественные здания и сооружения
- Постановление Правительства РФ №972 от 27.08.99г.

Т Зона транспортной инфраструктуры

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов транспорта на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования

- Сооружения и коммуникации автомобильного транспорта;
- Магазины;
- Предприятия общественного питания;
- Объекты санитарной очистки территории;
- Сооружения для хранения транспортных средств;
- Гаражи грузовых автомобилей
- Гаражи ведомственных легковых автомобилей специального назначения
- Гаражи легковых автомобилей такси и проката
- грузовых автомобилей
- Автобусные парки
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей;
- Автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- Гостевые
- Открытые
- Автостоянки для временного хранения туристических автобусов;
- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- Предприятия автосервиса;
- АЗС;
- Авторемонтные и автосервисные предприятия;
- Мойки;

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации местного и районного значения;
- Диспетчерские
- Офисы и представительства;
- Судебные и юридические органы;
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- Кредитно-финансовые учреждения;
- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- Конфессиональные объекты;

- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
 - Пункты оказания первой медицинской помощи;
 - Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
 - Рынки промышленных товаров;
 - Крупные торговые комплексы;
 - Торгово-выставочные комплексы;
 - Магазины;
 - Временные торговые объекты;
 - Предприятия общественного питания;
 - Объекты бытового обслуживания;
 - Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
 - Отделения, участковые пункты милиции;
 - Пожарные части;
 - Ветлечебницы;
 - Условно разрешенные виды использования
 - Временные торговые объекты;
 - Предприятия общественного питания;
 - Гостиницы, мотели;
 - Прирельсовые склады
 - Погрузочно-разгрузочные площадки
 - Полосы защитных лесонасаждений
- Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требований специальных нормативных документов и технических регламентов.

Зоны специального назначения

Сп-1 Зона специального назначения, связанная с захоронениями

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев, объектов сбора, складирования и захоронения бытовых, промышленных и сельскохозяйственных отходов, утилизации бытовых и промышленных отходов. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования

- Объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
 - Захоронения (для действующих кладбищ);
 - Колумбарии (для действующих кладбищ);
 - Мемориальные комплексы;
 - Дома траурных обрядов;
 - Бюро похоронного обслуживания;
 - Бюро-магазины похоронного обслуживания;
 - Конфессиональные объекты;
 - Полигоны твердых бытовых отходов,
 - Полигоны промышленных отходов,
 - Скотомогильники;
 - Площадки по уничтожению биологических отходов;
 - Сборные пункты и мусоросортировочные предприятия,
 - Предприятия по утилизации отходов,
 - Строения и сооружения для утилизации медицинских и других специальных отходов.
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых

- автомобилей;
 - Строения и сооружения, связанные с основным разрешенным видом использования,
 - Строение для обслуживающего персонала;
 - Строения для обеспечения допуска и охраны;
 - Автостоянки для временного хранения грузовых и легковых автомобилей.
- Условно разрешенные виды использования
- Захоронения (для закрытых кладбищ)
- Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:
- СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения»;
 - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений).
 - СП 2.1.7.1038-01 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов».
 - СанПиН 2.1.7. 722-98 «Гигиенические требования к устройству и содержанию полигонов для твердых бытовых отходов».

Зоны сельскохозяйственного использования

Сх-1 Зона сельскохозяйственных угодий

Зона сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами и другими).

Основные виды разрешенного использования

- Пашни;
- Сенокосы;
- Луга, пастбища;
- Неудобья;
- Земли, занятые многолетними насаждениями (сады, ягодники);
- Питомники;
- Постройки, связанные с обслуживанием данной зоны;
- Поля и участки для выращивания сельхозпродукции предоставленные гражданам;
- Лесозащитные полосы.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственной зоны;
- Временные парковки и стоянки автомобильного транспорта;
- Заготовительные объекты;
- Площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования

- Личное подсобное хозяйство;
- Сельскохозяйственные предприятия;
- Торговые объекты;
- Пункты первой медицинской помощи;
- Автозаправочные станции.

II Зоны производственного использования

II-1 Производственная зона

Зона предназначены для размещения промышленных предприятий IV-V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны 100-50 метров. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования

- Промышленные предприятия IV-V классов санитарной классификации;
- Сооружения для хранения транспортных средств;
- Предприятия автосервиса;
- Погрузочно-разгрузочные площадки;
- Склад для хранения газовых баллонов;
- Автозаправочная станция для легкового транспорта;
- Производственные здания предприятий;
- Автостанция;
- Пожарное депо;
- Отопительные котельные;
- Карьеры добычи общераспространенных полезных ископаемых (ОПИ) с дробильно-сортировочным производственным комплексом.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- Конфессиональные объекты;
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- Рынки промышленных товаров;
- Крупные торговые комплексы;
- Торгово-выставочные комплексы;
- Магазины;
- Временные торговые объекты;
- Предприятия общественного питания;
- Объекты бытового обслуживания;
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Общежития, связанные с производством и образованием;
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации местного значения;
- Офисы и представительства;
- Судебные и юридические органы;
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- Кредитно-финансовые учреждения.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зоны П-1

1. Предельная этажность вспомогательных строений – не более 3 этажей.

2. Высотные параметры основных сооружений определяются технологическими требованиями.

3. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

4. Нормативный размер участка предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.

5. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

6. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

7. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии со СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и Статьей 82 настоящих Правил «Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности».

8. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

50-100м..... 60%

9. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 17-58% общей площади СЗЗ.

10. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СНиП -89-90* «Генеральные планы промышленных предприятий»
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующие нормативными документами и техническими регламентами.

II-2 Коммунально-складская зона

Зона предназначена для размещения коммунальных и складских объектов, логистических комплексов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих основную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования

- Объекты складского назначения IV-V классов санитарной классификации;
- Оптовые базы и склады;
- Сооружения для хранения транспортных средств;
- Предприятия автосервиса;
- Производственные базы коммунальных предприятий;
- Погрузочно-разгрузочные площадки;
- Склад для хранения газовых баллонов;
- Автозаправочная станция для легкового транспорта;
- Производственные здания предприятий;
- Автостанция;
- Пожарное депо;
- Отопительные котельные.

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий;
- Спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятий;
- Конфессиональные объекты;
- Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации;
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- Рынки промышленных товаров;
- Крупные торговые комплексы;
- Торгово-выставочные комплексы;
- Магазины;
- Временные торговые объекты;
- Предприятия общественного питания;
- Объекты бытового обслуживания;
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- Отделения, участковые пункты милиции
- Ветлечебницы

Условно разрешенные виды использования

- Общежития, связанные с производством и образованием;
- Административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации местного значения;
- Офисы и представительства;
- Судебные и юридические органы;
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- Кредитно-финансовые учреждения.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости для зоны П-2

1.Предельная этажность вспомогательных строений – не более 3 этажей.

2.Высотные параметры основных сооружений определяются технологическими требованиями.

3.Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов коммунально-складских зон, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории коммунально-складской зоны.

4.Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

5.Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию объектов коммунально-складских зон от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

6.Режим содержания санитарно-защитных зон, в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» и Статьей 82 настоящих Правил «Описание ограничений, установленных по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности».

7.Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

50-100м..... 60%

8.Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 17-58% общей площади СЗЗ.

9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

- СП 42.13330.2011 Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- другими действующие нормативными документами и техническими регламентами.

Статья 82. Зоны с особыми условиями использования территории

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территории. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьей 81 применительно к соответствующим территориальным зонам, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями, установлены следующими нормативными правовыми актами:

- 1) Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- 2) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
- 3) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 4) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 5) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 6) Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах».
- 7) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 10 апреля 2003 года № 38 «О введении в действие СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».
- 8) СанПинН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
- 9) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации

Федерации от 30 апреля 2003 года №88 «О введении в действие санитарно-эпидемиологических правил СП 2.2.1.1312-03 «Гигиенические требования к проектированию вновь строящихся и реконструируемых промышленных предприятий».

- 10) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 8 апреля 2003 года № 35 О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения».
- 11) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 14 марта 2002 года №10 «О введении в действие санитарных правил и норм «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения. СанПиН 2.1.4.1110-02».
- 12) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 17 мая 2001 года № 14 О введении в действие санитарных правил «Гигиенические требования к обеспечению качества атмосферного воздуха населенных мест. СанПиН 2.1.6.1032-01».
- 13) ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25 июня 1986 г. № 1790.
- 14) Правила охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91.

4. Перечень зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности

Таблица 13

ОУ-1	Зона санитарной охраны источников водоснабжения
ОУ-2	Водоохранные зоны водных объектов
ОУ-3	Прибрежные защитные полосы
ОУ-4	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)
ОУ-5	Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)

5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции, определенными Статьей 81 настоящих Правил с учетом ограничений, установленных законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особым использованием территорий по экологическим условиям и нормативному режиму градостроительной деятельности.

ОУ-1 Зона санитарной охраны источников водоснабжения

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 30.03.99 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.

Размер зоны ОУ-1 может корректироваться по результатам разработки специального

проекта.

Целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охраны (ЗСО) является санитарная охрана источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены, от загрязнения. Зоны санитарной охраны организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора - при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров - при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Граница первого пояса зоны санитарной охраны группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

ОУ-2 Водоохранные зоны водных объектов

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах».

СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах водных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний.

В границах водоохраных зон запрещаются:

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

оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до десяти километров – в размере пятидесяти метров;
- 2) от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров;
- 3) от пятидесяти километров и более – в размере двухсот метров.

Для реки, ручья протяженностью менее десяти километров от истока до устья водоохранная зона совпадает с прибрежной защитной полосой. Радиус водоохранной зоны для истоков реки, ручья устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

ОУ-3 Прибрежные защитные полосы

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.

Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах».

СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений),

СанПиН 2.1.5.980-00 (Санитарные правила и нормы охраны поверхностных вод от загрязнения)

СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».

В границах прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями (ОУ-2), запрещаются:

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

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих

водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы озера, водохранилища, имеющих особо ценное рыбохозяйственное значение (места нереста, нагула, зимовки рыб и других водных биологических ресурсов), устанавливается в размере двухсот метров независимо от уклона прилегающих земель.

На территориях поселений при наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

ОУ-4 Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

СНиП 42-01-2002. «Газораспределительные системы»

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) представлены соответствующими зонами от производственных объектов V класса вредности (50 м), IV – 100 м объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач.

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам, техническим регламентам.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, разрабатывается проект обоснования размера санитарно-защитной зоны.

Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

В санитарно-защитных зонах предприятий не допускается размещать:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ, коттеджной застройки;
- коллективные или индивидуальные дачные, садово-огородные участки;
- спортивные сооружения, детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- объекты по производству и складированию лекарственных средств и веществ;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружения для подготовки и хранения питьевой воды.

В санитарно-защитных зонах предприятий допускается размещать:

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для

пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);

- здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории;

- поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения;

- бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;

- мотели, гостиницы, гаражи, пожарные депо, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;

- электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфраструктуры;

- сооружения водоснабжения и канализации;

- автозаправочные станции и станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.

ОУ-5 Санитарный разрыв (санитарная полоса отчуждения)

Коридоры ЛЭП

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

ПУЭ

Межотраслевые правила по охране труда и эксплуатации электрических сетей, 2003 г.

Санитарно-защитные зоны (разрывы) автомобильных дорог

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 08.11.2007 (редакция от 21.04.2011г) № 257 «Об автомобильных дорогах и дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ»

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»

СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Для автомагистралей, гаражей и автостоянок устанавливается расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов (далее - санитарные разрывы). Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений.

6. Прокладку сетей электроснабжения, теплоснабжения на территории Бриаканского сельского поселения предусматривать в надземном варианте. Существующие сети подземной прокладки переводить в режим надземной прокладки. В пределах селитебной части территории сельского поселения выполнять строительство электроподстанций только закрытого типа. Существующие электроподстанции открытого типа необходимо переводить в режим электроподстанций закрытого типа.

