



СОБРАНИЕ ДЕПУТАТОВ
муниципального района имени Полины Осипенко
Хабаровского края

РЕШЕНИЕ

от 26.12.2016 г. 208
с.им. П. Осипенко

Об утверждении Правил землепользования и застройки территории сельских поселений, расположенных на территории муниципального района имени Полины Осипенко Хабаровского края

В соответствии со статьями 30,31,32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом Российской Федерации от 06.10.2003 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Уставом муниципального района имени Полины Осипенко Хабаровского края, утвержденного решением Собрании депутатов муниципального района имени Полины Осипенко Хабаровского края от 20 апреля 2005 года №22, Собрание депутатов муниципального района имени Полины Осипенко Хабаровского края

РЕШИЛО:

1. Утвердить прилагаемые:

Правила землепользования и застройки территории Бриаканского сельского поселения муниципального района имени Полины Осипенко Хабаровского края;

Правила землепользования и застройки территории Херпучинского сельского поселения;

Правила землепользования и застройки территории сельского поселения «Село Владимировка» муниципального района имени Полины Осипенко Хабаровского края;

Правила землепользования и застройки территории сельского поселения «Село Удинск» муниципального района имени Полины Осипенко Хабаровского края;

Правила землепользования и застройки территории сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» муниципального района имени Полины Осипенко Хабаровского края;

2. Опубликовать настоящее решение в Сборнике нормативных правовых актов муниципального района, на официальном сайте Администрации муниципального района, в газете «Амгунская правда».

3. Настоящее решение вступает в силу после дня его официального опубликования.

Глава муниципального района

С.В. Кузьмин

Председатель Собрани
я депутатов

А.А. Еремин

УТВЕРЖДЕНО

Решением Собрания депутатов муниципального района имени Полины Осипенко
Хабаровского края от 26 декабря 2016 №28

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

Содержание.

Часть	Глава	Статья	Наименование	Страница
			Содержание	2
			Введение	6
I			Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений	7
	1		Общие положения	7
		1	Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки	7
		2	Правовой статус и сфера действия Правил землепользования и застройки	12
		3	Назначение и содержание Правил землепользования и застройки	13
		4	Цели и задачи градостроительного зонирования	13
		5	Порядок внесения изменений в Правила	14
		6	Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности	15
		7	Объекты и субъекты градостроительных отношений	19
		8	Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории поселения	19
		9	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	19
		10	Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и	20
		11	Ответственность за нарушение Правил	21
	2		Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки	21
		12	Полномочия Совета депутатов в области землепользования и застройки	21
		13	Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки	22
		14	Полномочия органа архитектуры и градостроительства администрации поселения в области землепользования и застройки	22
		15	Полномочия комиссии по землепользованию и застройке	23
	3		Порядок подготовки документации по планировке территории	23
		16	Назначение, виды и состав документации по планировке территории	23
		17	Порядок подготовки проектов планировки территории	24
		18	Порядок подготовки проектов межевания территории	24

		1 9	Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков	25
		2 0	Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.	26
		2 1	Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения	28
	4		Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории Бриаканского сельского поселения	30
		2 2	Планировочная организация территории	30
		2 3	Карта градостроительного зонирования	32
		2 4	Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования	32
		2 5	Линии градостроительного регулирования	33
		2	Градостроительный регламент	33
		2 7	Использование объектов недвижимости, несоответствующих установленному градостроительному регламенту	34
		2 8	Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	35
		2 9	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	35
		3 0	Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	36
		3 1	Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон	37
		3 2	Особенности застройки и землепользования на территориях зон индивидуального жилищного строительства	38
		3 3	Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон	40
		3 4	Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон	40
		3 5	Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры	41
		3 6	Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры	42
		3 7	Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон	43
		3 8	Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования	43

		3 9	Общие требования к планировке и застройке территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений	44
		4 0	Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения	46
		4 1	Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий	46
		4 2	Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования	46
	5		Градостроительные ограничения и особые условия использования территории	49
		4 3	Виды зон градостроительных ограничений	49
		4 4	Зоны с особыми условиями использования территорий	49
		4 5	Зоны действия опасных природных или техногенных процессов	50
		4 6	Зоны действия публичных сервитутов	51
		4	Зоны особо охраняемых территорий	51
	6		Регулирование землепользования на территории	52
		4 8	Основы землепользования в поселении	52
		4 9	Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности	52
		5 0	Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории	53
		5 1	Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства	56
		5 2	Публичные сервитуты	57
		5 3	Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд	57
		5 4	Градостроительная ценность территории поселения	59
		5 5	Платежи за землю на территории поселения	59
		5 6	Обеспечение инвестиционной привлекательности территории поселения посредством дифференциации земельных платежей	60
		5 7	Муниципальный земельный контроль	60
	7		Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	60
		5 8	Основные принципы организации застройки территории поселения	60

		5 9	Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	61
		6 0	Проведение топографо-геодезических и инженерно-геодезических изысканий	61
		6 1	Проектная документация объекта капитального строительства	62
		6 2	Государственная экспертиза и утверждение проектной документации	62
		6 3	Выдача разрешения на строительство	63
		6 4	Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешения на строительство	63
		6	Инженерные изыскания в период строительства	63
		6 6	Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора	64
		6	Выдача разрешения на ввод объекта в	66
		6 8	Контроль за осуществлением застройки на территории поселения	66
	8		Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	67
		6 9	Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	67
		7 0	Принятие решения о проведении публичных слушаний	68
		7 1	Сроки проведения публичных слушаний	68
		7 2	Полномочия комиссии в области организации и проведения публичных слушаний	68
		7 3	Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила	69
		7 4	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.	69
		7 5	Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории	70
	9		Заключительные положения	70
		7 6	Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.	71

		7 7	Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации	71
I I			Карта градостроительного зонирования	73
		7 8	Карта градостроительного зонирования Бриаканского сельского поселения	73
		7 9	Назначение территориальных зон.	73
I II			Градостроительные регламенты	77
		8 0	Общие положения в отношении градостроительных регламентов	77
		8 1	Градостроительные регламенты.	79
		8 2	Зоны с особыми условиями использования территории	96

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 документацией, 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 застройке 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, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и 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 несоразмерного 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 контролирующую 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
- 6). зонировании;
- 7). вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и
- 8). застройки;

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
- е). материалов;
- ж) срок проведения экспозиции;
день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;
общие выводы публичных слушаний.

6). 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 разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несёт 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 готовят 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 разделение 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 статьями 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, сенокошения 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 устанавливают 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 повлек 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 Бряканского 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 непринятием 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 Бриаковского 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

Обозначение	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 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-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	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	Многоквартирные жилые дома	23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилья на участке.
	Сады, скверы; парки; специальные парки (зоопарки, ботанические сады) комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки и пр.	70% территории земельного участка
	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
	Объекты дошкольного образования	50% территории земельного участка

	(ДДУ)	участка
	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
	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	4	6	7	8	0	2	
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 с 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
	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

	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц		5
	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проездов		5
	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка		3
	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		2
	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках		6
	Минимальное расстояние между углами смежных (соседних) жилых домов		1 5
	Минимальное расстояние от границ земельного участка до:		
	- основного строения		3
	- хозяйственных и прочих строений		2
	- открытой стоянки		1
	- отдельно стоящего гаража		2
	- построек для содержания скота		4
	- построек для хранения инвентаря, навесов		1
	- пасеки		2
	- стволов высокорослых деревьев		4
	- стволов низкорослых деревьев		2
	- кустарников		1
	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).		
	Площадь земельного участка, вновь формируемого, для индивидуального жилищного строительства (включая площадь застройки)	2	2 000

	Площадь земельного участка, вновь формируемого, для ведения личного подсобного хозяйства (включая площадь застройки)	2	2 000
	В отдельных случаях, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав		
0	Минимальная площадь земельного участка в условиях реконструкции или на новых периферийных территориях	2	8 00
1	Максимальный процент застройки земельного участка для блокированных жилых домов		6 5
2	Максимальный процент застройки земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства		2 5

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 шпиль, 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

	Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки	м	-
	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	2 5
	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа	м	1 5
	Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат	м	1 0
	Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции)	м	1 $0,5+n$
	Минимальная глубина заднего двора (для 2-3 –этажных зданий)	м	7 ,5
	Минимальная ширина бокового двора (для 2-3 –этажных зданий)	м	4
0	Минимальная суммарная ширина боковых дворов		8
1	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
2	Максимальная высота здания	м	1 4
3	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
5	Площадь приквартирного участка в застройке блокированного типа без площади застройки	² м	6 0-100
6	Площадь приквартирного участка в застройке блокированных или многоквартирных 2-3 этажных домов (в том числе только для квартир первых этажей) без площади застройки	² м	3 0-60

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

	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	-
	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
	Предельная высота зданий	э таж	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 предназначена 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 II-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 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 рыбовохозяйственное 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.

Утверждены решением Собрания депутатов муниципального района имени Полины Осипенко Хабаровского края от 26.12.2016 №208

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

«_____»_____2016г.

Состав проекта градостроительного зонирования

№ п/п	Наименование	Обозначени е	Примеча ние
	Правила землепользования и застройки Херпучинского сельского поселения, в составе:		
1.	Правила землепользования и застройки Херпучинского сельского поселения	ПЗ-006009.3	
2.	Графические материалы	ПЗ-006009.3	

Состав графических материалов

п/п	Наименование чертежа	Масш таб	Г риф секрет- ности	№ Листа
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ Херпучинского сельского поселения				
	Карта градостроительного зонирования пос. Херпучи	М 1:5000	не секр.	1
	Карта градостроительного зонирования с. Оглонги	М 1:5000	не секр.	2
	Карта градостроительного зонирования с. Князево	М 1:5000	не секр.	3

Содержание

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ	7
Глава 1. Общие положения.....	7
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах.....</i>	<i>7</i>
<i>Статья 2. Основания введения и сфера действия Правил</i>	<i>10</i>
<i>Статья 3. Назначение и содержание правил землепользования и застройки.....</i>	<i>10</i>
Глава 2. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесение в них изменений.....	11
<i>Статья 4. Порядок регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления</i>	<i>11</i>
4.1 Вопросы ведения органов местного самоуправления сельского поселения в области земельных отношений	11
4.2 Вопросы ведения органов местного самоуправления сельского поселения в области градостроительной деятельности.....	12
4.3 Деятельность комиссии по вопросам землепользования и застройки...	12
4.4 Регулирование землепользования органами местного самоуправления. Порядок предоставления земельных участков.....	13
4.4.1 Предоставление земельных участков для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов.....	13
4.4.2 Предоставление земельных участков для строительства предварительным согласованием места размещения объекта.....	14
<i>Статья 5. Правила застройки земельных участков, регулируемые органами местного самоуправления.....</i>	<i>14</i>
5.1. Разрешение на строительство.....	14
5.2. Приемка в эксплуатацию завершенных строительством объектов.....	16
<i>Статья 6. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.....</i>	<i>16</i>
6.1 Состав проекта планировки территории.....	16
6.2 Подготовка и утверждение документации по планировке территории муниципального района им. П. Осипенко.....	18
<i>Статья 7. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....</i>	<i>19</i>
7.1. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	19
7.2. Право на допустимые изменения недвижимости и основания для его реализации.....	20
7.3. Виды допустимых изменений недвижимости.....	21
7.4. Использование и изменения объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам.....	21
<i>Статья 8. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....</i>	<i>22</i>
<i>Статья 9. О внесении изменений в правила землепользования и застройки.....</i>	<i>22</i>
<i>Статья 10. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки.....</i>	<i>23</i>

10. 1 Установление публичных и частных сервитутов.....	23
10. 2. Обязанности граждан и юридических лиц при использовании земельных участков и прочно связанных с ними иных объектов недвижимости.....	25
ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	27
Статья 11. Картографические материалы правил землепользования и застройки Херпучинского сельского поселения	27
Статья 12. Порядок установления территориальных зон	27
Статья 13. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.....	27
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	32
Статья 14. Порядок применения градостроительных регламентов.....	32
Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	33
Статья 16. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.....	34
16.1 Общественно-деловые зоны.....	34
16.2 Жилые зоны.....	35
16.3 Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.....	37
16.4 Зоны сельскохозяйственного использования.....	41
16.5 Зоны специального назначения.....	42
16.6 Рекреационные зоны.....	43
Статья 36. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.....	46
Статья 37. Описание ограничений по экологическим и санитарно- эпидемиологическим условиям.....	47

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

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в правилах

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

Временный объект - специально возводимое или приспособляемое на период строительства здание или сооружение, необходимое для производства строительно-монтажных работ, и обслуживания занятых на производстве работников;

Градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

Градостроительное зонирование – зонирование территории Херпучинского сельского поселения в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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;

Документация по планировке территории – проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков;

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;

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном законодательством порядке. Земельный участок относится к объектам недвижимости. Земельный участок может быть делимым и неделимым;

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

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

Зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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 села, поселка;

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

Линии регулирования застройки - границы застройки, устанавливаемые для упорядочения размещения зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или границ земельного участка;

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

Минимальные площадь и размеры земельных участков - показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте правового зонирования;

Некапитальный объект - здание или сооружение, у которого отсутствует или не соответствует параметрам или характеристикам, установленным государственными нормами, правилами, стандартами (при расчете для местных условий), один из конструктивных элементов, влияющих на степень капитальности (фундаменты, стены, перекрытия, кровля) или объект, характеристики которого выходят за нижнюю группу капитальности, предусмотренную Общей частью к Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов;

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 в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих, правообладателя при осуществлении прав на конкретный объект недвижимости;

Общественные интересы в области градостроительной деятельности - интересы населения муниципального образования в обеспечении благоприятных условий проживания, ограничения вредного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду градостроительными средствами, улучшения экологической обстановки, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур городских и сельских поселений и прилегающих к ним территорий и условий сохранения территорий объектов историко - культурного и природного наследия. В случае если градостроительная деятельность противоречит общественным интересам, такая деятельность может быть прекращена в порядке, установленном законодательством;

Планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

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

Проектная документация - графические и текстовые материалы, определяющие объемно - планировочные, конструктивные и технические решения для строительства,

реконструкции и капитального ремонта зданий, строений, сооружений, их частей, а также благоустройства земельных участков. Проектная документация разрабатывается в соответствии с градостроительной документацией, правилами застройки и землепользования, строительными нормами и правилами и после согласования, экспертизы и утверждения в установленном порядке является основанием для получения разрешения на строительство по заявлениям граждан и юридических лиц при наличии документов, удостоверяющих их права на земельные участки;

Разрешение на строительство - документ, удостоверяющий право собственника, землепользователя, землевладельца, арендатора земельного участка осуществить застройку земельного участка, строительство, реконструкцию здания строения и сооружения, благоустройство территории. Разрешение на строительство выдается на основании заявления заинтересованного гражданина или юридического лица при наличии документов, удостоверяющих его права на земельный участок и утвержденной проектной документации;

Разрешенное использование земельных участков и иных объектов, недвижимости - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации, а также сервитутами;

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

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

Строительные намерения заявителя – планируемое строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.

Территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки 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);

Технические условия – информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

Устойчивое развитие территорий - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;

Формирование земельного участка - индивидуализация земельного участка посредством определения:

- 1) его границ (документально и на местности);
- 2) разрешенного использования земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен;
- 3) технических условий подключения объектов земельного участка к сетям инженерно-технического обеспечения.

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

Статья 2. Основания введения и сфера действия Правил

1. Настоящие Правила являются муниципальным нормативно - правовым актом Херпучинского сельского поселения, разработанным на основе градостроительной документации и в соответствии Градостроительного и Земельного Кодекса Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Хабаровского края, муниципального района им. Полины Осипенко.

2. Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

3. 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 района, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

Статья 3. Назначение и содержание правил землепользования и застройки

1. Правила землепользования и застройки разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территорий муниципальных образований;
- 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. Правила землепользования и застройки включают в себя:

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

3. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений включает в себя положения:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;
- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;
- 4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- 5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;
- 6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

4. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

5. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

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

- 1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

ГЛАВА 2

Порядок применения правил землепользования и застройки и внесение в них изменений

Статья 4. Порядок регулирования землепользования и застройки органами местного самоуправления

4.1 Вопросы ведения органов местного самоуправления сельского поселения в области земельных отношений

К вопросам ведения органов местного самоуправления сельского поселения в области земельных отношений относятся:

- резервирование земель;
- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- разработка и реализация местных программ использования и охраны земель;
- управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности;
- иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель.

4.2 Вопросы ведения органов местного самоуправления сельского поселения в области градостроительной деятельности

К вопросам ведения органов местного самоуправления сельского поселения в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
- утверждение правил землепользования и застройки поселений;
- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;
- принятие решений о развитии застроенных территорий.

Вопросы ведения Херпучинского сельского поселения могут быть переданы, в установленном законом порядке, муниципальному району им. П. Осипенко.

4.3 Деятельность комиссии по вопросам землепользования и застройки

Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой администрации сельского поселения утверждаются состав, порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее - комиссия). Состав и порядок деятельности комиссии устанавливаются в соответствии с нормативными правовыми актами главы сельского поселения.

Комиссия рассматривает следующие вопросы:

- последовательность градостроительного зонирования применительно к территориям поселения, либо применительно к различным частям территорий поселения (в случае подготовки проекта правил землепользования и застройки применительно к частям территорий поселения);
- порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта правил землепользования и застройки;
- проведение публичных слушаний по проекту правил и внесению изменений в правила;
- внесение изменений в правила по результатам публичных слушаний;
- направляет главе сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний.

4.4 Регулирование землепользования органами местного самоуправления. Порядок предоставления земельных участков

Порядок предоставления земельных участков для строительства и целей, не связанных со строительством, регулируется статьями 30, 30.1, 30.2, 31, 32, 34 Земельного Кодекса.

Право распоряжения земельными участками органом местного самоуправления сельского поселения может осуществляться только в отношении земельных участков, отнесенных к муниципальной собственности данного сельского поселения. Земельные участки могут предоставляться:

- 1) в собственность гражданам и юридическим лицам;
- 2) в аренду гражданам и юридическим лицам;
- 3) в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления;
- 4) в безвозмездное срочное пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления на срок не более чем один год.

4.4.1 Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. В случаях, определенных частью 3 настоящих Правил, строительные намерения застройщика являются условно разрешенными видами использования земельного участка или объекта капитального строительства.

2. Застройщик направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке.

3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. 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, не позднее следующего дня после подготовки, главе Херпучинского сельского поселения.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава

поселения 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 постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном в разделе 6.2 статьи 6 настоящих Правил застройки.

6. 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.

7. Форма разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства утверждается администрацией Херпучинского сельского поселения или администрацией района им. П. Осипенко в соответствии соглашений о передаче полномочий.

4.4.2 Порядок предоставления разрешения на 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, либо на которых имеются объекты индивидуального жилищного строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение при строительстве от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Право на отклонение от предельных параметров имеют также застройщики согласно разделу 5.1 статьи 5 настоящих Правил застройки.

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

3. Правообладатель земельного участка направляет в Комиссию заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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 Херпучинского сельского поселения.

6. Глава поселения 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.

8. Форма разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства утверждается

администрацией муниципального района им. П. Осипенко.

Статья 5 Правила застройки земельных участков, регулируемые органами местного самоуправления

5.1. Разрешение на строительство

Согласованная, прошедшая экспертизу и утвержденная проектная документация (в ее рабочей части) передается заказчиком в отдел строительства и архитектуры для регистрации и получения разрешения на строительство.

Разрешение на строительство выдается на основании следующих документов:

- заявления заинтересованного гражданина или юридического лица;
- документов, удостоверяющих его право на земельный участок;
- утвержденной проектной документации;
- документ о наличии инвестиций;
- документ, характеризующий участок застройки (градостроительные регламент и ограничения на их использование);
- документ об отнесении земель к соответствующей категории и или переводу их из одной категории в другую, иные кадастровые сведения;
- документ о регистрации юридического лица;
- справка налогового органа о постановке на учет;
- решение Администрации муниципального района им. П. Осипенко либо администрации Херпучинского сельского поселения о строительстве объекта недвижимости;
- лицензия на право выполнения функции заказчика - застройщика по данному объекту;
- лицензия на право проектирования на данной территории;
- положительное заключение специально уполномоченных органов в области государственных экспертиз;
- технический отчет об инженерно-строительных изысканиях;
- справка о наличии месторождений, радона, сейсмического, гидрологического и иного районирования.

К заявлению прилагаются договоры подряда на производство допустимых изменений недвижимости, осуществляемого посредством строительства, реконструкции, реставрации, капитального ремонта, благоустройства земельных участков и т.п., заключенные с подрядчиками, имеющими лицензии на осуществление тех видов деятельности, которые подлежат лицензированию в соответствии с федеральным законодательством.

Разрешение на строительство (или письменный отказ в предоставлении такового) передается заявителю не позднее 15 дней со дня представления проектной документации в отдел архитектуры и градостроительства или в иной срок, согласованный с заявителем.

Решение о выдаче или об отказе в предоставлении разрешения на строительство может быть обжаловано в суд.

Разрешение на строительство выдается на срок не более чем три года и может быть продлено на основании соответствующего заявления в порядке, установленном для предоставления разрешений на строительство.

Разрешения на строительство объектов недвижимости, выданные в установленном порядке до введения в действие настоящих Правил, действуют в течение срока действия указанных разрешений, за исключением случаев, если не обеспечиваются требования безопасности населения.

При переходе прав на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется. Данное разрешение на строительство подлежит повторной регистрации в установленном порядке.

Гражданин и юридическое лицо, обладающее правами на земельный участок, получивший разрешение на строительство, обязан за 7 дней до начала строительных работ

письменно уведомить об этом органы государственного архитектурно - строительного надзора.

Заказчик (посредством привлечения по договору лицензированной проектно - изыскательской организации) при осуществлении технического надзора за строительством подземных сооружений обязан периодически выполнять контрольную геодезическую проверку (съемку) соответствия проекту строящихся подземных сооружений, проверять правильность составления исполнительных чертежей в части соответствия проекту, участвовать в проведении технических испытаний и приемки выполненных скрытых работ. Один экземпляр исполнительных чертежей не позднее 20-и дней после окончания строительства сдается в отдел архитектуры и градостроительства муниципального района им. Полины Осипенко.

5.2. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов

Право на эксплуатацию вновь построенного или реконструированного объекта возникает при условии соответствия этого объекта согласованной проектной документации, строительным нормам и правилам конструктивно - технологической надежности и безопасности сооружений, нормам и правилам пожарной безопасности, иным обязательным требованиям, что подтверждается актом приемки законченного строительством объекта.

Порядок действий по приемке законченных строительством объектов в эксплуатацию определяется нормативными правовыми актами, регламентирующими порядок осуществления приемки.

Акт приемки законченного строительством объекта, зарегистрированный в органах государственного архитектурно-строительного надзора, является основанием для государственного учета объекта градостроительной деятельности и государственной регистрации прав на вновь созданный или реконструированный объект недвижимости в филиале района им. П. Осипенко Хабаровского краевого учреждения юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также для начала эксплуатации объекта в соответствии с установленными настоящими Правилами видами разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны. До получения акта приемки использование вновь построенного, реконструированного объекта запрещено.

Статья 6. О подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Настоящие правила разработаны в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», и определяет порядок подготовки и утверждения документации по планировке территории муниципального района им. Полины Осипенко.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения 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.

6.1 Состав проекта планировки территории

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

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

Основная (утверждаемая) часть проекта планировки включает в себя:

чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

- а) красные линии;
- б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- в) границы зон планируемого размещения объектов.

Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку

Графическая часть выполняется на топографической основе в масштабе, установленном заданием на разработку проекта планировки территории, и включает:

- 1) схему расположения элемента планировочной структуры (кварталы, микрорайоны, планировочные обособленные части кварталов, микрорайонов) в документах территориального планирования (выкопировка из схемы территориального планирования муниципального района, генерального плана поселения);
- 2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории (опорный план);
- 3) схему организации улично-дорожной сети и схему движения транспорта на соответствующей территории;
- 4) схему границ территорий объектов культурного наследия;
- 5) схему границ зон с особыми условиями использования территории и границ территорий, подверженных риску возникновения чрезвычайных ситуаций природного, техногенного характера (затопление, оползни, эрозия) и воздействия их последствий;
- 6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;
- 7) схему с отображением границ проектируемой территории;
- 8) схему существующих и планируемых красных линий;
- 9) схему функционального использования территории с выделением зелёных насаждений и элементов благоустройства;
- 10) схему существующих, планируемых (изменяемых, вновь образуемых) магистральных сетей и сооружений водопровода, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения, телевидения и связи;
- 11) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

Пояснительная записка содержит описание и обоснование положений, касающихся:

- 1) определения, параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;
- 2) защиты территорий от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;
- 3) иных вопросов планировки территории.

6.2 Подготовка и утверждение документации по планировке территории Херпучинского сельского поселения муниципального района им. Полины Осипенко

Решение о подготовке документации по планировке территории Херпучинского сельского поселения принимается администрацией муниципального района им. Полины Осипенко.

Администрация муниципального района им. Полины Осипенко обеспечивает подготовку документации по планировке территории Херпучинского сельского поселения на основании документов территориального планирования Херпучинского сельского поселения, предусматривающих размещение объектов капитального строительства местного значения или объектов капитального строительства на межселенных территориях. Администрация муниципального района им. Полины Осипенко совместно с органами местного самоуправления поселения обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана поселения, правил землепользования и застройки.

В случае принятия решения о подготовке документации по планировке территории, администрация муниципального района им. П. Осипенко в течение десяти дней со дня принятия такого решения направляет уведомление о принятом решении главе поселения, применительно к территории, которой принято такое решение.

Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В случае размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах такой территории. Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению Правительством Российской Федерации, Правительством Хабаровского края или администрацией муниципального района им. Полины Осипенко.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования муниципального района им. Полины Осипенко, Херпучинского сельского поселения, правил землепользования и застройки в соответствии с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

В случае если решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией муниципального района им. П. Осипенко, подготовка указанной документации должна осуществляться применительно к территории в границах, предусмотренных документами территориального планирования муниципального района им. П. Осипенко зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.

Администрация муниципального района им. П. Осипенко в течение тридцати дней осуществляет проверку подготовленной документации по планировке территории на соответствие требованиям, указанным выше. По результатам проверки Администрация муниципального района им. П. Осипенко принимает решение об утверждении или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

Документация по планировке территории, утверждаемая главой муниципального района им. П. Осипенко, направляется главе поселения, применительно к территориям

осуществлялась подготовка такой документации, в течение семи дней со дня ее утверждения.

Глава муниципального района им. П. Осипенко обеспечивает опубликование документации по планировке территории (проектов планировки территории и проектов межевания территории) в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и может разместить информацию о такой документации на официальном сайте администрации муниципального района им. П. Осипенко в сети «Интернет».

Правительство Российской Федерации, Правительство Хабаровского края, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Статья 7. Об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Виды разрешенного использования земельных участков:

- собственность на землю граждан и юридических лиц;
- постоянное (бессрочное) пользование земельными участками;
- пожизненное наследуемое владение земельными участками;
- аренда земельных участков;
- право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут);
- безвозмездное срочное пользование земельными участками.

3. Виды разрешенного использования объектов капитального строительства:

4. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселения.

7.1 Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются постольку, поскольку они не противоречат Правилам.

2. Настоящие Правила применяются к отношениям, возникшим после введения Правил в действие. По отношениям, возникшим до введения в действие Правил, Правила применяются к тем правам и обязанностям, которые возникнут после введения Правил в действие.

3. Ранее предоставленные права на производство изменений объектов недвижимости, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок их действия не истек.

4. Принятие решений по вопросам землепользования и застройки по заявлениям граждан и юридических лиц, поступившим в администрацию района, в органы исполнительной власти поселения до введения Правил в действие, осуществляется в порядке, действующем до введения Правил.

5. С введением в действие Правил, принятие решений по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с настоящими Правилами.

6. Застройка земельных участков, реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости могут осуществляться только в соответствии с установленными Правилами градостроительными регламентами согласно разрешенному использованию земельных участков.

7.2 Право на допустимые изменения недвижимости и основания для его реализации

1. Правом производить допустимые изменения недвижимости в районе обладают граждане и юридические лица, которые имеют оформленные в соответствии с законодательством:

- документы, удостоверяющие их права на земельные участки;
- разрешения на строительство, выданные на основании утвержденной в установленном порядке проектной документации по заявлениям данных граждан или юридических лиц.

2. Гражданами и юридическими лицами, обладающими правами на сформированные земельные участки, предоставленные для строительства, выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования, любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов.

3. Граждане и юридические лица, обладающие правами на земельные участки, не сформированные для строительства, в том числе лица, вступившие в права на земельные участки до введения в действие настоящих Правил, для реализации прав на производство допустимых изменений недвижимости обязаны в порядке, установленном настоящими Правилами, оформить документы о разрешенном использовании земельных участков, получить технические условия подключения объектов к сетям инженерно - технического обеспечения, оформить разрешения на строительство.

4. Граждане и юридические лица, обладающие правами собственности, хозяйственного ведения или оперативного управления на существующие здания, строения, сооружения, для реализации прав на производство допустимых изменений недвижимости обязаны в порядке, установленном настоящими Правилами, приобрести и зарегистрировать права на земельные участки, на которых расположены существующие здания, строения, сооружения, правами на которые они обладают, оформить документы о разрешенном использовании земельных участков, получить технические условия подключения объектов к сетям инженерно - технического обеспечения, оформить разрешения на строительство.

7.3 Виды допустимых изменений недвижимости

1. Допустимыми изменениями недвижимости являются изменения, осуществляемые применительно к видам и параметрам использования земельных участков, иных объектов недвижимости в пределах установленных Правилами градостроительных регламентов.

2. Производство допустимых изменений недвижимости может осуществляться посредством нового строительства, реконструкции, расширения, капитального ремонта, сноса зданий, строений, сооружений, благоустройства земельных участков, проведения иной хозяйственной деятельности.

3. Допустимые изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешения на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

4. Не требуется разрешение на строительство в случае, если строительные работы на объектах недвижимости не затрагивают конструктивных и других характеристик надежности и безопасности, а также в случае возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для организации строительных работ.

5. Дополнительный перечень объектов недвижимости, для строительства, расширения, реконструкции которых не требуется разрешение на строительство, может устанавливаться Правительством Хабаровского края.

7.4. Использование и изменения объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам

1. Земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими градостроительным регламентам в следующих случаях:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования для соответствующих территориальных зон;
- виды их использования включены в перечни видов запрещенного использования;
- для земельных участков общего пользования, не являясь по функциональному назначению соответствующими объектами данных земельных участков общего пользования;
- для участков, параметры которых (площадь, линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участков, высота этажность построек, предельно допустимые значения выбросов вредных веществ, иные параметры) не соответствуют предельным значениям, установленным применительно к соответствующим территориальным зонам градостроительными регламентами согласно градостроительной документации, государственными нормативами, правилами, стандартами.

2. Несоответствующие градостроительным регламентам земельные участки и прочно связанные с ними иные объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительными регламентами, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья людей, окружающей среды, памятников истории и культуры, а также если их несоответствующее использование препятствует удовлетворению государственных или муниципальных нужд.

3. Запрет на использование земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости до приведения их в соответствие с градостроительными регламентами или срок приведения их в соответствие с градостроительными регламентами устанавливается исполнительным органом администрации Муниципального района.

4. Все изменения несоответствующих установленным Правилами градостроительным регламентам объектов недвижимости, прочно связанных с земельными участками, осуществляемые посредством изменения параметров, видов и интенсивности их использования, могут производиться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

5. Площадь и объем объектов недвижимости, виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей территориальной зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно - гигиеническими, противопожарными, иными государственными нормативами, правилами, стандартами.

6. Для объектов недвижимости, несоответствующих градостроительным регламентам по архитектурным параметрам (строения, имеющие отступления от предельных значений разрешенного использования по площади, высоте, иным параметрам) может быть разрешен поддерживающий ремонт, при условии, что производимые действия не увеличат степень несоответствия этих объектов градостроительным регламентам.

7. Состав и содержание проектов планировки территории сельского поселения, устанавливается нормативными правовыми актами представительного органа сельского поселения.

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

Статья 8. О проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

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

2. Глава сельского поселения принимает решение о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

3. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки проводятся комиссией в порядке, определяемом нормативными правовыми актами главы администрации Херпучинского сельского поселения, в соответствии со статьей 28 Градостроительного Кодекса.

4. Продолжительность публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

5. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

Статья 9. О внесении изменений в правила землепользования и застройки

1. Основаниями для рассмотрения главой сельской администрации вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки являются:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;
- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки в комиссию направляются:

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

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

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

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки 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.

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

4. Глава Херпучинского сельского поселения, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителем.

Статья 10. О регулировании иных вопросов землепользования и застройки

10.1 Установление публичных и частных сервитутов

1. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

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

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

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

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

8. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

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

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

11. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

10. 2. Обязанности граждан и юридических лиц при использовании земельных участков и прочно связанных с ними иных объектов недвижимости

1. Использование земельных участков и прочно связанных с ними зданий, строений, сооружений осуществляют собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков.

2. При использовании земельных участков и прочно связанных с ними иных объектов недвижимости, в том числе при производстве допустимых изменений, граждане и юридические лица обязаны:

- охранять среду жизнедеятельности;
- соблюдать настоящие Правила;
- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры, памятники природы, сельские (поселковые) и природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий, затрагивающие законные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, расположенных на сопредельных территориях, иных объектов недвижимости;
- проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами;
- выполнять предписания государственных органов, осуществляющих контроль в области строительства и реконструкции;
- оказывать содействие должностным лицам государственных органов, осуществляющих контроль в области строительства и реконструкции, в осуществлении ими своих полномочий, обеспечивать беспрепятственный доступ указанным должностным лицам для проведения наружного и внутреннего обследования объектов недвижимости;

- предоставлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, ведение государственного и земельного кадастров, мониторинга объектов градостроительной деятельности, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости; безвозмездно передавать один экземпляр копий градостроительной и проектной документации, а также материалов комплексных инженерных изысканий для строительства в отдел архитектуры и градостроительства муниципального района им. Полины Осипенко;

- в целях охраны земель проводить мероприятия: по сохранению почв и их плодородия; по защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель; по защите земель от заражения бактериально-паразитическими и карантинными вредителями и болезнями растений, зарастания сорными растениями, кустарниками и мелколесьем, иных видов ухудшения состояния земель; по ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель; по сохранению достигнутого уровня мелиорации; по рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот; по сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель;

- использовать земельные участки в соответствии с их целевым назначением и принадлежностью к определенным категориям земель, то есть в соответствии с градостроительными регламентами, способами, которые не должны наносить вред окружающей среде, в том числе земле как природному объекту;

- соблюдать порядок разработки, согласования, экспертизы проектной документации, оформления разрешения на строительство, ведения строительно-монтажных работ, сдачи законченного строительством объекта в эксплуатацию;

- сохранять межевые, геодезические и другие специальные знаки, установленные на земельных участках в соответствии с законодательством; обеспечивать доступность и зону видимости знаков; вызывать по окончании строительства представителей геослужбы района для контроля сохранности знаков;

- соблюдать порядок пользования лесами, водными и другими природными объектами;

- своевременно приступать к использованию земельных участков в случаях, если сроки освоения земельных участков предусмотрены договорами;

- своевременно производить уплату земельного налога и арендных платежей;

- соблюдать при использовании земельных участков требования градостроительных регламентов, строительных, экологических, санитарно - гигиенических, противопожарных и иных правил, нормативов;

- выполнять иные требования, предусмотренные Земельным и Градостроительным кодексами, федеральными законами, законами Хабаровского края, нормативными правовыми актами администрации района им. П. Осипенко, иными нормативными актами.

3. Контроль за использованием земельных участков и прочно связанных с ними объектов недвижимости осуществляют представители надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Картографические материалы правил землепользования и застройки Херпучинского сельского поселения представлены:

Приложение 1. Карта градостроительного зонирования Херпучинского сельского поселения.

На данной карте так же показаны границы зон с особыми условиями использования территории.

Статья 12. Порядок установления территориальных зон

Территориальные зоны установлены с учетом:

- 1) определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации видов территориальных зон;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Генеральным планом Херпучинского сельского поселения;
- 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 4) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии с документами территориального планирования и документацией по планировке территории Херпучинского сельского поселения;
- 5) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

Границы территориальных зон установлены по:

- 1) красным линиям;
- 2) линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений магистралей, улиц, проездов;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

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.

Статья 13. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

Общественно-деловые зоны:

О-1 – Общественно-деловая зона.

Жилые зоны:

Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки.

Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры:

П-2 – зона производственно-коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур III-IV класса вредности;

П-3 -----//----- V класса вредности.

Зоны сельскохозяйственного использования:

СХ – зона сельскохозяйственного использования.

Зоны специального назначения:

СН – зона кладбищ, свалок.

Рекреационные зоны:

Р-1 – Зона особо охраняемых природных территорий, памятников истории и культуры;

Р-2 – Зона сельских парков, скверов, бульваров и набережных;

Р-3 – Зона объектов спорта, отдыха, туризма;

Р-4 – Поселковая лесная зона.

Территории в составе границ муниципального образования, на которые градостроительный регламент не распространяется:

- земли Государственного лесного фонда в составе границ муниципального образования;

- земли водного фонда.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края, администрацией Херпучинского сельского поселения совместно с администрацией муниципального района им. Полины Осипенко в соответствии с федеральными законами.

Обозначения зон на карте	Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
		ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
	О – 1	Общественно-деловая зона Цель выделения: <i>–обеспечение правовых условий использования и строительства недвижимости на территориях размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений, административных, культовых зданий и иных зданий, строений и сооружений, стоянок автомобильного транспорта.</i>

Обозначения зон на карте	Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
		ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
	Ж – 1	Зона индивидуальной жилой застройки Цели выделения: – обеспечение правовых условий развития на существующих и вновь осваиваемых территориях зон комфортной малоэтажной индивидуальной жилой застройки; – обеспечение правовых условий развития объектов социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающих потребности населения.
		ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ, ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
	П – 2	Зона производственно-коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур III-IV класса вредности Цель выделения: – обеспечение правовых условий формирования промышленных, производственно-коммунальных предприятий, объектов инженерной и транспортной инфраструктур 3 и 4 класса санитарной вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.
	П – 3	Зона производственно-коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур V класса вредности Цель выделения: – обеспечение правовых условий формирования промышленных, производственно-коммунальных предприятий, объектов инженерной и транспортной инфраструктур 5 класса санитарной вредности, деятельность которых связана с высокими уровнями

Обозначения зон на карте	Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
		<i>шума, загрязнения, интенсивным движением большегрузного и железнодорожного транспорта. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.</i>
		ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
	СХ	Зона сельскохозяйственного использования Цели выделения: – обеспечение правовых условий развития существующих и проектируемых территорий огородов коллективного и частного характера
		ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
	СН	Зона кладбищ, свалок Цель выделения: – обеспечение правовых условий использования участков кладбищ, мест размещения ТБО.
		РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ
	Р – 1	Зона особо охраняемых природных территорий, памятников истории и культуры Цель выделения: – обеспечение правовых условий сохранения уникальных природных пространств, сооружений истории и культуры, включенных в список особо охраняемых природных территорий на территории населенных пунктов

Обозначения зон на карте	Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
	Р – 2	Зона сельских парков, скверов, бульваров и набережных Цель выделения: – обеспечение правовых условий сохранения и обустройства озелененных пространств при их активном использовании с возможностью строго ограниченного строительства объектов отдыха и досуга
	Р – 3	Зона объектов спорта, отдыха, туризма Цель выделения: – обеспечение правовых условий сохранения и использования объектов спорта, туризма, отдыха
	Р – 4	Поселковая лесная зона Цели выделения: – обеспечение 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

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 14. Порядок применения градостроительных регламентов

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом Херпучинского сельского поселения;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Хабаровского края или администрацией муниципального района им. Полины Осипенко в соответствии с федеральными законами.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

7. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

8. В случае, если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

9. Реконструкция объектов капитального строительства осуществляется в параметрах, указанных в составе градостроительных регламентов для объектов нового строительства.

Статья 15. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

2. Применительно к каждой территориальной зоне разделом 4.4.6 статьи 4 настоящих Правил застройки установлены виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также ограничения на использование объектов недвижимости.

Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

3. 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.

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

5. Любой землепользователь обязан письменно известить администрацию поселения о выбранном им изменении основного или вспомогательного вида разрешенного использования принадлежащего ему земельного участка для издания администрацией поселения соответствующего распоряжения об установлении разрешенного использования земельного участка.

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

7. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном разделом 4.4.5 статьи 4 настоящих Правил застройки.

Статья 16. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

16.1 Общественно-деловые зоны

Общественно-деловая зона (О – I)

Общественно-деловая зона местного значения охватывает центр поселения, характеризующийся многофункциональным использованием территории, предназначена для обслуживания населения, проживающего в зонах "Ж".

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- существующие на момент принятия Правил жилые дома - усадебного типа, блокированные и многоквартирные;
- учреждения воспитания и образования,
- учреждения здравоохранения, социального обеспечения;

- спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения отдыха;
- магазины: отдельно стоящие, встроенно-пристроенные;
- предприятия общественного питания: столовые, кафе, бары;
- ремонтные мастерские бытовой техники;
- приемные пункты бытового обслуживания;
- почта, телефон, телеграф;
- аптеки;
- кабинеты практикующих врачей, центры народной и др. медицины, восстановительные центры;
- учреждения и организации;
- отделения банков и др.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки.
- общественные туалеты;
- объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания объектов соцкультбыта (газорегуляторные пункты, трансформаторные подстанции и др.).

Условно разрешенные виды использования:

- автостоянки подземные, надземные многоуровневые на отдельных земельных участках;
- жилищно-эксплуатационные организации;
- общежития;
- объекты, связанные с отправлением культа.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 70% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 20% от площади земельного участка.
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
4. Ограничения застройки по высоте- не более 10м
5. Предельные размеры земельных участков- до 2000м²
6. Отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков до красных линий застройки- не более 3м.
7. Минимальное расстояние между дошкольными учреждениями, учебными заведениями и проезжей частью скоростных магистралей улиц непрерывного движения - 5м проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25 м.

16.2 Жилые зоны

Зона индивидуальной жилой застройки (Ж – 1)

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- индивидуальные жилые дома не выше 3-х этажей;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- зеленые насаждения, парки, скверы;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 150 кв.м;
- отделения, участковые пункты милиции;

- отдельно стоящие односемейные дома с участками;
- поликлиники, частные медицинские кабинеты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном и без);
- спортплощадки, теннисные корты;
- школы общеобразовательные, центры дополнительного образования;
- ремонт бытовой техники, парикмахерские, пошивочные ателье, иные объекты обслуживания.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- аптеки;
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны;
- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для сбора мусора;
- предприятия общественного питания общей площадью не более 150 кв.м;
- сады, огороды, палисадники;
- строения для содержания домашнего скота и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- хозяйственные постройки;
- объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания населения, проживающего в зоне Ж – 1 (газорегуляторные пункты, трансформаторные подстанции и др.).

Условно разрешенные виды использования:

- гостиницы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- объекты для занятий индивидуальной трудовой деятельностью;
- объекты религиозного назначения.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка для жилых домов усадебного типа – 600 м².
2. Коэффициент застройки территории – 60% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения территории – не менее 30% от площади земельного участка.
4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м.
5. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
 - от границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м; хозяйственных построек для содержания скота и птиц – 4 м; стволов высокорослых деревьев – 4 м; стволов кустарников – 1 м.
6. Ограждение земельных участков между домовладениями выполняется решетчатым высотой не более 2-х метров. Допускается устройство сплошного забора высотой до 2-х метров со стороны улицы;

7. Минимально допустимые расстояния от жилых и общественных зданий до площадок следует принимать: для игр дошкольного и младшего возраста – 12 м; для отдыха взрослого населения – 10 м; для занятий спортом и физической культурой – от 10 до 40 м;

8. складирование каких-либо материалов должно осуществляться на расстоянии не менее 0,5 метров от границы участка при высоте до 1 м и не менее 1 м – при высоте складирования от 1 до 2 м.

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Высота зданий:

– для всех основных строений количество надземных этажей – до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа;

– для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли – не более 7 м;

– исключение: шпили, башни, флагштоки – не более 12 метров.

3. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

16.3 Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

Зона производственно-коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур III-IV класса вредности (П-2)

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- автобусные парки;
- автотранспортные предприятия;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты железнодорожного транспорта;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- производственные базы и складские помещения строительных и других предприятий, требующие большегрузного или железнодорожного транспорта;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты III класса вредности;
- объекты инженерной инфраструктуры не выше III класса вредности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты IV – V классов вредности;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- автобусно-троллейбусные парки.
- аптеки;
- ветеринарные клиники и станции;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;

- жилищно-эксплуатационные службы;
- коммунально-складские и производственные предприятия IV класса вредности различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- автозаправочные станции;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения.

Вспомогательный:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с обслуживанием работников предприятий;
- спортплощадки.
- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- общежития;
- отделения банков;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- почтовые отделения;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия.
- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- аптеки;
- бани;
- ветеринарные лечебницы с содержанием животных;
- ветеринарные приемные пункты;
- магазины;
- общежития;
- отделения банков;
- поликлиники;
- почтовые отделения;

- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, склады временного хранения утильсырья.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 75% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 10% от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 10% от площади земельного участка.
4. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки не менее 3м
- 5 Предельная этажность- не более 3 эт.

Зона производственно-коммунальных объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур V класса вредности (П-3)

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- промышленные предприятия и коммунально-складские объекты V класса вредности;
- ветеринарные клиники и станции;
- гаражи боксового типа, многоэтажные, подземные и наземные гаражи, автостоянки на отдельном земельном участке;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- объекты инженерной инфраструктуры не выше V класса вредности;
- гостиницы;
- жилищно-эксплуатационные службы;
- коммунально-складские и производственные предприятия V класса вредности различного профиля;
- объекты пожарной охраны;
- объекты складского назначения различного профиля;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- отделения, участковые пункты милиции;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли;
- проектные, научно-исследовательские, конструкторские и изыскательские организации и лаборатории;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- скверы, бульвары, зеленые насаждения.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей;
- бани, сауны;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон;
- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий.

Условно разрешенные виды использования:

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- общежития;
- отделения банков;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;
- почтовые отделения.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки территории – 65% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;
3. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.
4. Предельная этажность вспомогательных строений – не более 3 этажей.
5. Высотные параметры основных сооружений- 10м.
6. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.
7. Нормативный размер участка предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий
8. 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.
9. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.
10. 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».
11. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины зоны, %:

до 300 м	60%
----------------	-----
12. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.
13. минимальная площадь участка – 600 м²;
14. минимальная глубина переднего двора – 5 м;
15. минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями – 9 м.;
16. максимальный процент застройки участка – 60 %;
17. минимальная высота стен – 3 м;

18. максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка – 1,8.

16.4 Зоны сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования (СХ)

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости. Зона предназначена для выращивания сельхозпродукции открытым способом.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- садовые дома, летние сооружения;
- сады, огороды;
- теплицы;
- участковые пункты милиции.
- пашни;
- пастбища;
- сенокосы.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- ветлечебницы без содержания животных;
- водозаборы;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- емкости для хранения воды на индивидуальном участке;
- индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки;
- лесозащитные полосы;
- общественные резервуары для хранения воды;
- площадки для мусоросборников;
- помещения для охраны коллективных садов;
- постройки для содержания мелких домашних животных;
- противопожарные водоемы;
- строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства).
- лесозащитные полосы.

Условно разрешенные виды использования:

- коллективные овощехранилища;
- открытые гостевые автостоянки;
- магазины;
- детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- пункты оказания первой медицинской помощи.

Параметры застройки:

1. Минимальная площадь участка отдельно стоящего дома, дачи - 400 м².
2. Коэффициент застройки – не более 60% от площади земельного участка.
3. Коэффициент озеленения – не менее 25% от площади земельного участка.
4. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением - в соответствии со сложившейся или проектируемой линией застройки.
5. Минимальная ширина земельного участка – 20 м;

6. Минимальная площадь земельного участка – 400 м²;
7. Минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
8. Максимальное количество этажей – 3;
9. Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.
10. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются действующими нормативными документами и техническими регламентами.
11. На территориях зон сельскохозяйственного использования не допускается размещение объектов производственного несельскохозяйственного использования, оказывающих вредное влияние на окружающую среду.

Примечания:

1. Высота зданий:
 - для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа.
 - для всех вспомогательных строений высота от уровня земли до верха конька скатной кровли - не более 7 м.
2. Вспомогательные строения, за исключением гаража, размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

16.5 Зоны специального назначения

Зона кладбищ, свалок (СН)

Не разрешается размещать кладбища на территориях:

- ☐ первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных источников;
- ☐ первой зоны санитарной охраны курортов;
- ☐ с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- ☐ со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затопливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных;
- ☐ на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

Выбор земельного участка под размещение кладбища производится на основе санитарно-эпидемиологической оценки следующих факторов:

- ☐ санитарно-эпидемиологической обстановки;
- ☐ градостроительного назначения и ландшафтного зонирования территории;
- ☐ геологических, гидрогеологических и гидрогеохимических данных;
- ☐ почвенно-географических и способности почв и почвогрунтов к самоочищению;
- ☐ эрозионному потенциалу и миграции загрязнений;
- ☐ транспортной доступности.

Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требованиям:

- ☐ иметь уклон в сторону, противоположную от населенного пункта, открытых водоемов, а также при использовании населением грунтовых вод для хозяйственно-питьевых и бытовых целей;
- ☐ не затопляться при паводках;

□ иметь уровень стояния грунтовых вод не менее чем в 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для погребения после кремации;

□ иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже, с влажностью почвы в пределах 6 - 18 %.

Кладбища с погребением путем предания тела (останков) умершего земле (захоронение в могилу, склеп) размещают на расстоянии:

□ от жилых, общественных зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон в соответствии с санитарными правилами по санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий, сооружений и иных объектов;

□ от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчетами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации.

□ планировочное решение зоны захоронений для всех типов кладбищ с разделением на участки, различающиеся по типу захоронений, при этом площадь мест захоронения должна быть не менее 65 - 70 % общей площади кладбища;

- Участки для размещения кладбища и крематория следует располагать с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

- Похоронные бюро, бюро-магазины похоронного обслуживания следует размещать на первых этажах учреждений коммунально-бытового назначения, в пределах жилой застройки на обособленных участках, удобно расположенных для подъезда транспорта, на расстоянии не менее 50 м до жилой застройки, территорий лечебных, детских (дошкольных и образовательных), спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных учреждений и учреждений социального обеспечения населения.

- Дома траурных обрядов размещают на территории действующих или вновь проектируемых кладбищ, территориях коммунальных зон, обособленных земельных участках в границах жилой застройки и на территории пригородных зон.

- Расстояние от домов траурных обрядов до жилых зданий, территории лечебных, детских (дошкольных и школьных), спортивно-оздоровительных, культурно-просветительных и учреждений социального обеспечения регламентируется с учетом характера траурного обряда и должно составлять не менее 100 м.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- свалки, полигоны ТБО;
- аллеи, скверы;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- отделения, участковые пункты милиции;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- общественные туалеты;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования

■ Захоронения (для закрытых кладбищ)

В соответствии Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. СанПиН 2.1.1279-03» в санитарно-защитной зоне кладбища запрещается:

- строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием объектов похоронного назначения, за исключением культовых и обрядовых объектов

16.6 Рекреационные зоны

Зона особо охраняемых природных территорий, памятников истории и культуры (Р-1)

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- памятники истории и культуры местного, регионального и краевого значения;
- археологические памятники местного, регионального и краевого значения;
- мемориальные доски, стелы и др. местного, регионального и краевого значения;
- иные особо охраняемые территории, памятников истории и культуры.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- сувенирные пункты;
- парковки.

Условно разрешенные виды использования:

- аптеки;
- магазины общей площадью до 100 кв.м.

Параметры застройки:

1. Коэффициент застройки – не более 80% от площади земельного участка.
2. Коэффициент озеленения – не менее 20% от площади земельного участка.

Зона сельских парков, скверов, бульваров и набережных (Р-2)

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- пляжи, спортивные и игровые площадки;
- парки;
- набережные;
- скверы, аллеи, бульвары;
- зеленые насаждения;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, бильярдные;
- танцплощадки, дискотеки;
- летние театры и эстрады;
- рекреационные помещения для отдыха, читальные залы;
- предприятия общественного питания.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- мемориалы, автостоянки;
- вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (администрация, кассы, пункты проката, спасательные станции, малые архитектурные формы и т.д.).

Условно разрешенные виды использования:

- помещения для компьютерных игр, интернет-кафе;
- хозяйственные корпуса;
- парковки;
- площадки для выгула собак.

Параметры застройки:

1. Площадь озелененных территорий общего пользования - парков, садов, скверов, бульваров, размещаемых на территории поселений, следует принимать из минимального расчета 12 кв. м на 1 человека.

В сельских поселениях, расположенных в окружении лесов, в прибрежных зонах крупных рек и водоемов площадь озелененных территорий общего пользования допускается уменьшать, но не более чем на 20%.

2. При размещении парков, садов, бульваров, скверов следует максимально сохранять участки с существующими насаждениями и водоемами.

Бульвары и пешеходные аллеи предусматриваются в направлении массовых потоков пешеходного движения. На бульварах и пешеходных аллеях следует предусматривать площадки для кратковременного отдыха. Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, асфальтовое покрытие - в исключительных случаях. Ширина пешеходных дорожек должна быть кратна 0,75 м (ширина полосы движения 1 человека).

3. Размеры территорий пляжей следует принимать 8 кв. м на 1 посетителя, размеры пляжей, размещаемых на землях, пригодных для сельскохозяйственного использования, следует принимать из расчета 5 кв. м на 1 посетителя. Минимальную протяженность береговой полосы пляжа следует принимать не менее 0,25 м на 1 посетителя.

4. Пляжи следует размещать выше по течению водотоков и водоемов относительно выпусков производственных и хозяйственно-бытовых сточных вод.

5. В сложившихся и проектируемых зонах отдыха, расположенных на берегах водоемов и водотоков, водоохранные мероприятия должны отвечать требованиям ГОСТ 17 02-80*.

В данной зоне разрешается размещать только временные здания и сооружения

Зона объектов спорта, отдыха, туризма (Р-3)

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- дома-интернаты для престарелых;
- дома ребенка, детские дома-интернаты;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- административные корпуса для обслуживания персонала объектов проживания, отдыха и спорта;
- спорткомплексы;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- пляжи;
- киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;

- спасательные станции.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- места для пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- игровые площадки, площадки для национальных игр;
- спортплощадки;
- предприятия общественного питания;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для мусоросборников;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- объекты инженерного обеспечения.

Условно разрешённые виды использования:

- зооуголки;
- аквапарки;
- спортивно-оздоровительные комплексы, бассейны;
- спортивные арены (с трибунами);
- объекты общественного питания (рестораны, бары, кафе, закусочные и т.п.);
- оранжереи;
- универсальные развлекательные комплексы, аттракционы.

Поселковая лесная зона (Р-4)

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-4 только в случае, когда части территорий общего пользования (поселковые леса, прочие территории) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-4, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- лесные массивы;
- лесопарки.

Разрешенные виды использования, сопутствующие основным:

- 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 религиозного назначения;
- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- объекты инженерного обеспечения.

Параметры использования земельных участков:

1. Древесно-кустарниковые насаждения и открытые луговые пространства, водоемы – 93-97% от общей площади участка.
2. Дорожно-транспортная сеть, спортивные и игровые площадки – 2-5% от общей площади участка.
3. Обслуживающие сооружения и хозяйственные постройки – 2% от общей площади участка.
4. Парковки – не более 5%.
5. Предельные размеры земельных участков определяются проектами планировки территории.

Статья 36. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 11 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 16 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 11 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными в соответствии с проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на карте статьи 11 настоящих Правил.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников истории и культуры Херпучинского сельского поселения ограничения использования

земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статьи 11 настоящих Правил, определяются:

1) нормативными правовыми актами администрации Херпучинского сельского поселения, которые применяются в части не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанного постановления и которым определены следующие положения:

а) сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, восстановление и закрепление градоформирующего значения исторических доминант – утраченных и частично утраченных культовых зданий и комплексов, в архитектурно-пространственной организации территории и в речной панораме;

б) принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты и памятники архитектуры, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия памятников. Осуществление нового строительства по индивидуальным проектам;

в) согласование отводов земельных участков под новое строительство, проектов на новое строительство и реконструкцию, сноса существующей застройки с уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия;

г) ограничение интенсивности дорожно-транспортного движения и создание условий для его снижения. Запрещение расширения существующих промышленных и коммунально-складских предприятий, а также строительство новых. Исключение прокладки инженерных коммуникаций, теплотрасс и магистральных газопроводов надземным способом;

д) разработка, а при необходимости и корректировка проектов планировки (ПП) исторических территорий.

Статья 37. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 11 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьей 16 применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 11 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 11 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 14 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
 - Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
 - Водный кодекс Российской Федерации;
 - Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;
 - Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения».
4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:
- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
 - условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Виды запрещенного использования земельных участков и иных

объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- реконструкция и новое строительство объектов для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели для работающих на производстве;

- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. 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 рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы краевого значения, устанавливаются:
- виды запрещенного использования;
 - условно разрешенные виды использования.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с краевой инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых;

производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;

- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;

- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота),

- использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

- размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос
(ширина – 50 м для р. Амгунь, для Сомнинской протоки)

- распашка земель;

- применение удобрений;

- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования:

- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно – обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

7. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах санитарной охраны источников водоснабжения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения»;

- условно разрешенные виды использования.

Виды запрещенного использования земельных
участков и иных объектов недвижимости, расположенных
в границах зон санитарной охраны I пояса (зоны строгого режима):

- все виды строительства, за исключением реконструкции или расширения основных водопроводных сооружений;
- размещение жилых и общественных зданий, проживание людей, в том числе работающих на водопроводе;
- прокладка трубопроводов различного назначения, за исключением трубопроводов, обслуживающих водопроводные сооружения;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, рыбная ловля, применение для растений ядохимикатов и удобрений.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон санитарной охраны II пояса:

- загрязнение территорий нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;
- размещение складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать - микробные загрязнения источников водоснабжения;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- добыча песка и гравия из водотока, дноуглубительные работы;
- расположение пастбищ в радиусе 300 м от источника водоснабжения.

Условно разрешенные виды использования:

- купание;
- туризм;
- водный спорт;
- устройство пляжей;
- рыбная ловля в установленных местах.

УТВЕРЖДЕНО

Решением Собрания депутатов муниципального района имени Полины Осипенко Хабаровского края от 26 декабря 2016 №208

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ.
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ « СЕЛО
ВЛАДИМИРОВКА» МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ИМ. ПОЛИНЫ ОСИПЕНКО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ.**

Содержание.

Часть	Глава	Статья	Наименование	Страница
			Содержание	2
			Введение	7
I			Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений	8
	1		Общие положения	8
		1	Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки	8
		2	Правовой статус и сфера действия Правил землепользования и застройки	13
		3	Назначение и содержание Правил землепользования и застройки	14
		4	Цели и задачи градостроительного зонирования	15
		5	Порядок внесения изменений в Правила	15
		6	Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности	17
		7	Объекты и субъекты градостроительных отношений	20
		8	Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории поселения	21
		9	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	21
		10	Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	21
		11	Ответственность за нарушение Правил	23
	2		Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки	23
		12	Полномочия Совета депутатов в области землепользования и застройки	23
		13	Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки	23
		14	Полномочия органа архитектуры и градостроительства администрации поселения в области землепользования и застройки	24
		15	Полномочия комиссии по землепользованию и застройке	24
	3		Порядок подготовки документации по планировке территории	25
		16	Назначение, виды и состав документации по планировке территории	25
		17	Порядок подготовки проектов планировки территории	25

		1 8	Порядок подготовки проектов межевания территории	26
		1 9	Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков	26
		2 0	Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.	28
		2 1	Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения	30
	4		Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории сельского поселения «Село Владимировка»	31
		2 2	Планировочная организация территории	31
		2 3	Карта градостроительного зонирования	33
		2 4	Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования	33
		2 5	Линии градостроительного регулирования	34
		2	Градостроительный регламент	34
		2 7	Использование объектов недвижимости, несоответствующих установленному градостроительному регламенту	36
		2 8	Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	36
		2 9	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	36
		3 0	Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	38
		3 1	Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон	39
		3 2	Особенности застройки и землепользования на территориях зон индивидуального жилищного строительства	40
		3 3	Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон	41
		3 4	Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон	42
		3 5	Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры	42
		3 6	Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры	44
		3 7	Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон	44
		3 8	Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования	45

		3 9	Общие требования к планировке и застройке территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений	46
		4 0	Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения	47
		4 1	Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий	48
		4 2	Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования	48
	5		Градостроительные ограничения и особые условия использования территории	50
		4 3	Виды зон градостроительных ограничений	50
		4 4	Зоны с особыми условиями использования территорий	51
		4 5	Зоны действия опасных природных или техногенных процессов	52
		4 6	Зоны действия публичных сервитутов	52
		4	Зоны особо охраняемых территорий	53
	6		Регулирование землепользования на территории сельского поселения «Село	54
		4 8	Основы землепользования в поселении	54
		4 9	Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности	54
		5 0	Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории	54
		5 1	Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства	58
		5 2	Публичные сервитуты	59
		5 3	Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд	59
		5 4	Градостроительная ценность территории поселения	61
		5 5	Платежи за землю на территории поселения	61
		5 6	Обеспечение инвестиционной привлекательности территории поселения посредством дифференциации земельных платежей	62
		5 7	Муниципальный земельный контроль	62
	7		Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	62
		5 8	Основные принципы организации застройки территории поселения	62

		5 9	Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	63
		6 0	Проведение топографо-геодезических и инженерно-геодезических изысканий	63
		6 1	Проектная документация объекта капитального строительства	64
		6 2	Государственная экспертиза и утверждение проектной документации	64
		6 3	Выдача разрешения на строительство	64
		6 4	Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешения на строительство	65
		6	Инженерные изыскания в период строительства	65
		6 6	Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора	66
		6	Выдача разрешения на ввод объекта в	68
		6 8	Контроль за осуществлением застройки на территории поселения	68
	8		Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	69
		6 9	Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	69
		7 0	Принятие решения о проведении публичных слушаний	70
		7 1	Сроки проведения публичных слушаний	70
		7 2	Полномочия комиссии в области организации и проведения публичных слушаний	70
		7 3	Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила	71
		7 4	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.	71
		7 5	Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории	72
	9		Заключительные положения	73
		7 6	Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.	73

		7 7	Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации	73
I I			Карта градостроительного зонирования	75
		7 8	Карта градостроительного зонирования сельского поселения «Село Владимировка»	75
		7 9	Назначение территориальных зон.	75
I II			Градостроительные регламенты	80
		8 0	Общие положения в отношении градостроительных регламентов	80
		8 1	Градостроительные регламенты.	82
		8 2	Зоны с особыми условиями использования территории	102
			Приложения	110
			Карта градостроительного зонирования	111
			Муниципальный контракт	112
			Свидетельства о допуске	122
			Лицензия на осуществление работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну.	125

Введение

Правила землепользования и застройки сельского поселения «Село Владимировка» 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 сельского поселения «Село Владимировка», 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 сельского поселения «Село Владимировка», 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 сельского поселения «Село Владимировка».

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 сельского поселения «Село Владимировка» (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 застройке 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, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и 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 несоразмерного 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 сельском поселении «Село Владимировка» 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 сельского поселения «Село Владимировка».

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность и земельные отношения на территории сельского поселения «Село Владимировка», 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 сельского поселения «Село Владимировка» 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 сельского поселения «Село Владимировка», сохранения окружающей среды;
- 2) создания условий для планировки территории сельского поселения «Село Владимировка»;
- 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 сельского поселения «Село Владимировка» и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территории сельского поселения «Село Владимировка» 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 сельского поселения «Село Владимировка», 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 сельского поселения «Село Владимировка» 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:

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

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении «Село Владимировка» определяется администрацией сельского поселения «Село Владимировка».

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:

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

- дата, время, место составления заключения;
-). повестка дня публичных слушаний;
- указание на опубликование (обнародование) решения о проведении
-) публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
-). перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Совет или администрацию сельского поселения;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
-). срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по вопросам повестки дня публичных
-) слушаний;
- общие выводы публичных слушаний.
-).
-)

6). 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

разрешённого 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 разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несёт 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 сельского поселения «Село Владимировка» относятся:

- 6) Совет депутатов сельского поселения;
- 7) Глава сельского поселения;
- 8) Администрация сельского поселения;
- 9) Орган архитектуры и градостроительства администрации сельского поселения;
- 10) 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 сельском поселении «Село Владимировка».
- 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 сельского поселения «Село Владимировка» 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 сельского поселения «Село Владимировка» 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 готовят 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 сельского поселения

«Село Владимировка», 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 сельского поселения «Село Владимировка».

2. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом администрации сельского поселения «Село Владимировка», 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 сельского поселения «Село Владимировка».

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 инфраструктуры;
- 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 параметрах 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

8. 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.

9. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

3) 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;

4) 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.

10. 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.

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

12. 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.

13. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией сельского поселения и утверждается Главой сельского поселения «Село Владимировка».

14. 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 сельского поселения «Село Владимировка».

7. 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.

8. 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.

9. 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 сельского поселения «Село Владимировка», настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

10. 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.

11. 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.

12. 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 сельского поселения «Село Владимировка» 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.

9. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Хабаровского края, органы местного самоуправления муниципального района им. Полины Осипенко и сельского поселения «Село Владимировка», 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 сельском поселении «Село Владимировка» - организованный 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 сельском поселении «Село Владимировка» является орган администрации муниципального образования сельского поселения «Село Владимировка», 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 сельского поселения «Село Владимировка».

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 сельского поселения «Село Владимировка»;
 - б) о схемах территориального планирования муниципального района им. Полины Осипенко в части, касающейся территории сельского поселения «Село Владимировка»;
 - в) о Генеральном плане сельского поселения «Село Владимировка»;
 - 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 сельского поселения «Село Владимировка».

ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО ВЛАДИМИРОВКА»

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 автономного округа, 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 сельского поселения «Село Владимировка» 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 сельское поселение «Село Владимировка» выполнено в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В основе градостроительного зонирования лежит разделение территории муниципального образования сельское поселение «Село Владимировка» 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;
- 9) зона военных объектов и режимных территорий;
- 10) зона акваторий;
- 11) зона резервного фонда.

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

4. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 7) линиям улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 8) красным линиям;
- 9) границам земельных участков;
- 10) границе населенного пункта в пределах муниципального образования;
- 11) естественным границам природных объектов;
- 12) 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 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, сенокошения 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 сельского поселения «Село Владимировка» об установлении публичных сервитутов. Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством, нормативным правовым актом сельского поселения «Село Владимировка».

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 Владимировка» 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 устанавливают 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 сельского поселения «Село Владимировка» 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 повлечет 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 СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО ВЛАДИМИРОВКА»

Статья 48. Основы землепользования в поселении

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

2. Использование земель сельского поселения «Село Владимировка» 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 сельского поселения «Село Владимировка» утверждаемого решением Совета депутатов или документом его заменяющим, и распространяется на все земли в пределах границ сельского поселения «Село Владимировка», 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 сельского поселения «Село Владимировка» 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 сельское поселение «Село Владимировка» 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 «сельское поселение «Село Владимировка» 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 сельское поселение «Село Владимировка» 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 сельское поселение «Село Владимировка» 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 сельского поселения «Село Владимировка» 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

5. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными.

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

6. 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.

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

8. 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 сельского поселения «Село Владимировка».

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 неприятием 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 сельского поселения «Село Владимировка», 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 сельского поселения «Село Владимировка» осуществляется администрацией поселения в соответствии с Положением, утвержденным Советом депутатов сельского поселения «Село Владимировка».

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 сельского поселения «Село Владимировка», 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 сельского поселения «Село Владимировка» 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 сельского поселения «Село Владимировка» 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 сельского поселения «Село Владимировка» (далее – Генеральный план), а также документация по планировке территории, ранее утвержденная в установленном порядке Главой администрации сельского поселения «Село Владимировка», 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 сельского поселения «Село Владимировка», 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, сельского поселения «Село Владимировка») 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 сельского поселения «Село Владимировка», по представлению заключений органа администрации сельского поселения «Село Владимировка», 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 сельского поселения «Село Владимировка»

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 сельского поселения «Село Владимировка» 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 блокированными жилыми домами
ОД	Общественно деловые зоны
ОД-1	Общественно деловая зона
Р	Рекреационные зоны
Р-1	Зона парков
Р-2	Зона стационарного отдыха, оздоровления и туризма
И	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур
И-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
И-2	Зона автомобильного транспорта
С	Зоны специального назначения
С-1	Зона кладбищ

С-2	Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов.
СХ	Зоны сельскохозяйственного использования
СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования
СХ-2	Зона дач, садоводства и огородничества
СХ-3	Зона производственных и складских объектов сельскохозяйственного назначения
П	Производственные зоны
П-1	Зона производственно-коммунальных объектов III -V классов вредности

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 блокированными жилыми домами

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

ОД-1 Общественно деловая зона

Зоны предназначена для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, образовательных обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

Р-1 Зона парков

Зона предназначена для организации парков местного значения, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Р-2 Зона стационарного отдыха, оздоровления и туризма.

Зона предназначена для размещения объектов стационарного отдыха, оздоровления и туризма; режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

И-1 Зона объектов инженерной инфраструктуры

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктур; режим использования территории определяется в соответствии с

назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

И-2 Зона автомобильного транспорта.

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

С-1 Зона кладбищ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

С-2 Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов.

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

СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования

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

СХ-2 Зона садоводства и огородничества

Зоны предназначены для размещения объектов сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, огородничества, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

СХ-3 Зона производственных и складских объектов сельскохозяйственного назначения

Зоны предназначены для размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий, складских баз III -V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 300 до 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-1 Зона производственно-коммунальных объектов III -V классов вредности

Зоны предназначены для размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий, складских баз III -V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 300 до 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.

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения «Село Владимировка» могут быть выделены следующие виды основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

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

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

Таблица 3

ОУ-1	Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
ОУ-2	Зона санитарной охраны источников водоснабжения II- III пояса
ОУ-3	Прибрежная зона
ОУ-4	Водоохранные зоны водных объектов
ОУ-5	Прибрежные полосы водных объектов
ОУ-6	Береговые полосы водных объектов
ОУ-7	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)
ОУ-8	Коридоры ЛЭП
ОУ-9	Санитарно-защитная полоса водоводов
ОУ-	Санитарно-защитные зоны (разрывы) автомобильных дорог

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 I пояса

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.

ОУ-2 Зона санитарной охраны источников водоснабжения II- III пояса

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»;

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.

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

ОУ-3 Прибрежная зона

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».

ОУ-4 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 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-5 Прибрежные полосы 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;

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»;

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

ОУ-6 Береговые полосы 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;

ОУ-7 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-8 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.

ОУ-9 Санитарно-защитная полоса водоводов

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)

Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.1.4.1110-02

ОУ-10 Санитарно-защитные зоны (разрывы) автомобильных дорог

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»

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 сельского поселения «Село Владимировка» 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	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	Многоквартирные жилые дома	23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилья на участке.
	Сады, скверы; парки; специальные парки (зоопарки, ботанические сады) комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки и пр.	70% территории земельного участка
	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
	Объекты дошкольного образования (ДДУ)	50% территории земельного участка
	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
	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. Размеры приусадебных (придомовых) и приквартирных участков принимаются в соответствии со СП 42.13330.2011, Приложение Д.

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	4	6	7	8	0	2
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 с 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 блокированными жилыми домами	Не более 65
СХ-2	Зона садоводств и дачных участков	Не более 25
ОД-1	Общественно-деловая зона.	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
	Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
	Застройка одно-двухквартирными жилыми домами с приусадебными земельными участками	0,2	0,4

П р и м е ч а н и я 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

	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц		5
	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проездов		3
	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка		3
	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		2
	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках		6
	Минимальное расстояние между углами смежных (соседних) жилых домов		1 5
	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		3 2 1 2 4 1 2 4 2 1
	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).		
	Площадь земельного участка, вновь формируемого, для индивидуального жилищного строительства (включая площадь застройки)	2	1 000 не более 2 500
	Площадь земельного участка, вновь формируемого, для		500

	ведения личного подсобного хозяйства (включая площадь застройки)	2	1 000 не более 2 500
0	Минимальная площадь земельного участка в условиях реконструкции или на новых периферийных территориях	2	2 50
1	Максимальный процент застройки земельного участка для блокированных жилых домов		6 5
2	Максимальный процент застройки земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства		2 5

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 блокированными жилыми домами

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

Основные виды разрешенного использования

- Блокированные жилые дома 1-3 этажа на две семьи с придомовыми земельными участками
- Индивидуальные жилые дома в 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 9

	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц		5
	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проездов		3
	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка		3
	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		2
	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках		6
	Минимальное расстояние между углами смежных (соседних) жилых домов		1 5

	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		3 2 1 2 4 1 2 4 2 1
	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).		
	Площадь земельного участка, вновь формируемого, для блокированного жилищного строительства (включая площадь застройки) Площадь земельного участка, вновь формируемого, для ведения личного подсобного хозяйства (включая площадь застройки) В отдельных случаях, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав	2 2	1 000 не более 2 500 1 000 не более 2 500
0	Минимальная площадь земельного участка в условиях реконструкции или на новых периферийных территориях	2	2 50
1	Максимальный процент застройки земельного участка для блокированных жилых домов		6 5
2	Максимальный процент застройки земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства		2 5

Для жителей блокированной 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 шпиль, 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.

ОД-1 Общественно деловая зона

Зоны предназначена для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, образовательных обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

Основные виды разрешенного использования

- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные
- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
- Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
- Амбулаторно-поликлинические учреждения
- Аптеки
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Гостиницы
- Информационные туристические центры
- Мемориальные комплексы, памятные объекты
- Учреждения социальной защиты
- Физкультурно-оздоровительные сооружения
- Плавательные бассейны
- Спортивные залы
- Учреждения культуры и искусства
- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
- Торгово-выставочные комплексы
- Крупные торговые комплексы
- Объекты бытового обслуживания
- Предприятия общественного питания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части

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
 - 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
 - Рынки
 - Временные торговые объекты
 - Предприятия автосервиса без санитарно-защитной зоны
 - Ветлечебницы без содержания животных
- Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Таблица 10

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	-
Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5
Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
Предельная высота зданий	э таж	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 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-1 Зона парков

Зона предназначена для организации парков местного и районного значения, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования – парков, скверов, бульваров переведены в установленном порядке на основании проектов планировки из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории общего пользования, ограниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Основные виды разрешенного использования

- Парки
 - Тематические парки
 - Исторические и археологические парки
 - Спортивные парки
 - Познавательные парки
 - Парки аттракционов
 - Детские парки
 - Прочие тематические парки
 - Физкультурно-оздоровительные сооружения (общей площадью не более 1000 кв.м)
 - Музеи (общей площадью не более 1000 кв.м)
 - Выставочные залы, галереи (общей площадью не более 1000 кв.м)
 - Мемориальные комплексы, памятные объекты
 - Информационные туристические центры
 - Детские площадки
 - Площадки для отдыха
 - Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха
 - Элементы благоустройства, малые архитектурные формы
- Вспомогательные виды разрешенного использования
- Гостевые автостоянки
- Условно разрешенные виды использования

- Некапитальные строения предприятий общественного питания
- Сезонные обслуживающие объекты

Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

Зона парков должна быть благоустроена и оборудована малыми архитектурными формами: фонтанами и бассейнами, лестницами, пандусами, подпорными стенками, беседками, светильниками и др.

В общем балансе территории парков и садов площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

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

Предельная высота основных зданий – 12 м.

Р-2 Зона стационарного отдыха, оздоровления и туризма.

К землям рекреационного назначения относятся земли, назначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности. В состав таких земель входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, отели, мотели, кемпинги, частные пансионы, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские туристические станции, туристские парки и лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, ипподромы, другие аналогичные объекты.

Основные разрешенные виды использования:

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма,
- физкультурно-оздоровительные сооружения,
- лодочные станции, яхт-клубы,
- лыжные спортивные базы,
- водно-спортивные базы,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Вспомогательные виды использования:

- жилые дома для обслуживающего персонала,
- летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны.

- аттракционы,
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
- библиотеки,
- музеи, выставочные залы, галереи,
- торговые павильоны,
- сезонные обслуживающие объекты,
- банно-оздоровительные комплексы,
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты,
- объекты общественного питания,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.

Регламент использования территории определяется в соответствии с проектом.

Запрет хозяйственной деятельности отрицательно влияющей на выполнение стационарными объектами отдыха и туризма, своих рекреационно-оздоровительных функций; рубок главного пользования; загрязнения и деятельности, противоречащей главному назначению стационарных объектов отдыха, оздоровления и туризма.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 № 190-ФЗ;

- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 137-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 № 74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 04.12.2006 № 200-ФЗ;
- Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14.03.1995 № 33-ФЗ;
- Приказ Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов Российской Федерации «Об утверждении положения о памятниках природы федерального значения в Российской Федерации» от 25.01.1993 № 15;
- СП 42.13330.2011. «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- ГОСТ 17.1.5.02.80 «Охрана природы. Гидросфера. Гигиенические требования к зонам рекреации водных объектов»;
- СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территории от затопления и подтопления»;
- СанПиН 2.1.5. 980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- ГОСТ 17.5.3.01-78 «Состав и размер зеленых зон городов»;
- Рекомендации по проектированию зон физкультурно-спортивных сооружений парков культуры и отдыха, ЦНИИЭП зрелищных зданий и спортивных сооружений им. Б.С. Мезенцева Госгражданстроя, г.Москва, 1984;

И-1 Зона объектов 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

▪ 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

И-2 Зона объектов автомобильного транспорта

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов автомобильного 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
 - 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
 - Временные торговые объекты
 - Предприятия общественного питания
 - Гостиницы, мотели

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требований специальных нормативных документов и технических регламентов.

С-1 Зона кладбищ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. 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

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных 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).

С-2 Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов.

Зона выделенная для обеспечения правовых условий использования свалки. Зона предназначена для размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные разрешенные виды использования

- полигоны твердых бытовых отходов,
- полигоны промышленных отходов,
- сборные пункты и мусоросортировочные предприятия,
- предприятия по утилизации отходов,
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,
- строения и сооружения для утилизации медицинских и других специальных отходов.

Вспомогательные виды использования:

- 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

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»;
- 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».

СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования включает: пашни, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения (сады и др.).

Основные виды разрешенного использования

- Пашни, многолетние насаждения, животноводство со всеми необходимыми производственными и складскими объектами и сооружениями в рамках природоохранных и водоохранных требований

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Лесозащитные полосы

Условно разрешенные виды использования

- Инженерные коммуникации и сооружения.
- Обслуживающие дороги
- Мелиоративные и оросительные системы и устройства.
- Карьеры.
- Склады удобрений, ядохимикатов, биопрепаратов, навозохранилища.
- Применение гербицидов и пестицидов

СХ-2 Зона дач, садоводства и огородничества

Зона предназначена для размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

Основные виды разрешенного использования

- Садовые и дачные дома, включая мансардный этаж и цоколь
- Дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.)
- Постройки для содержания мелких животных
- Пункты оказания первой медицинской помощи
- Отделения, участковые пункты милиции
- Аптеки
- Сезонные обслуживающие объекты

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

- Конфессиональные объекты
- Магазины
- Временные торговые объекты

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

	Минимальное расстояние от строения до красной линии улиц		3
	Минимальное расстояние от строения до красной линии проездов		3
	Минимальное расстояние от строения до соседнего участка		3
	Минимальное расстояние от постройки для содержания мелкого скота и птицы		4
	Минимальное расстояние от других построек		1
	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.)		6
	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами		8
	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными домами и жилыми строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов		1 5
	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) и из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.		1 0
0	Минимальные противопожарные расстояния между строениями, в том числе блокированными из негорючих материалов несущих и ограждающих конструкций (камень, бетон и т.п.) с деревянными перекрытиями и покрытиями, защищенными трудногорючими и негорючими материалами и домами и строениями из древесины, каркасных ограждающих конструкций из негорючих, трудногорючих и горючих материалов.		1 0
	Минимальное расстояние от границ земельного участка до: - основного строения - хозяйственных и прочих строений - открытой стоянки - отдельно стоящего гаража - от стволов деревьев: - высокорослых - среднерослых - от кустарника		3 1 1 1 4 2 1
	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).		
	Площадь земельного участка для садовых и дачных домов	2	6 00 - 1000

Для всех основных строений количество надземных этажей — до двух с возможным использованием мансардного этажа.

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

Вспомогательные строения размещать перед основными строениями со стороны улиц не допускается.

Требования к ограждению земельных участков: со стороны улиц ограждения должны быть прозрачными; характер ограждения и его высота должны быть единообразными на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Размещение садоводческих объединений граждан запрещается в санитарно-защитных зонах промышленных предприятий. Расстояние от застройки до лесных массивов должно быть не менее 15 метров.

Ширина в красных линиях должна быть: для улиц — не менее 15 метров, для проездов — не менее 9 метров, ширина проезжей части улиц - не менее 7 метров, проездов — не менее 3,5 метров.

При возведении на садовом (дачном) участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1м от границы соседнего садового участка, скат крыши следует ориентировать на свой участок.

СХ-3 Зона производственных и складских объектов сельскохозяйственного назначения

Зоны предназначены для размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий, складских баз III -V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 300 до 50 метров, с низкими уровнями шума и загрязнения. 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 и сельскохозяйственные предприятия III-V классов санитарной классификации;

■ Объекты складского назначения III-V классов санитарной классификации

■ Оптовые базы и склады

■ Сооружения для хранения транспортных средств

■ Предприятия автосервиса

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

■ 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
- Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации местного и районного значения
- 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 СХ-3

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

до 300 м	60%
----------------	-----
- 9.Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.
- 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-1 Зона производственно-коммунальных объектов III -V классов вредности

Зоны предназначены для размещения промышленных и сельскохозяйственных предприятий, складских баз III -V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 300 до 50 метров, с низкими уровнями шума и загрязнения. 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 и сельскохозяйственные предприятия III-V классов санитарной классификации;

▪ Объекты складского назначения III-V классов санитарной классификации

▪ Оптовые базы и склады

▪ Сооружения для хранения транспортных средств

▪ Предприятия автосервиса

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

▪ 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

▪ Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации местного и районного значения

▪ 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 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».

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

до 300 м 60%

9. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

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.

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:

- 15) Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- 16) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
- 17) Федеральный закон от 10 января 2002 года № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды».
- 18) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 19) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 20) Постановление Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года № 1404 «Об утверждении Положения о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах».
- 21) 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».
- 22) СанПинН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод».
- 23) Постановление Главного государственного санитарного врача Российской 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».
- 24) 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».
- 25) 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».
- 26) 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».
- 27) 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.
- 28) 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

- | | |
|-----|--|
| ОУ- | Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса |
| 1 | |
| ОУ- | Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса |
| 2 | |
| ОУ | Прибрежная зона |
| -3 | |

ОУ	Водоохранные зоны водных объектов
-4	
ОУ	Прибрежные полосы водных объектов
-5	
ОУ	Береговые полосы водных объектов
-6	
ОУ	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других
-7	объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)
ОУ	Коридоры ЛЭП
-8	
ОУ	Санитарно-защитная полоса водоводов
-9	
ОУ-	Санитарно-защитные зоны (разрывы) железных и автомобильных
10	дорог

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 I пояса

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.

ОУ-2 Зона санитарной охраны источников водоснабжения II- III пояса

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»;

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.

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

ОУ-3 Прибрежная зона

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».

ОУ-4 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 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-5 Прибрежные полосы 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;

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»;

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

ОУ-6 Береговые полосы 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;

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. 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.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

ОУ-7 Месторождения полезных ископаемых

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)

ОУ-8 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-9 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.

ОУ-10 Санитарно-защитная полоса водоводов

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)

Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.1.4.1110-02

ОУ-11 Санитарно-защитные зоны (разрывы) автомобильных дорог

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»

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

6. 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.

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.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- 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 закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

7. 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.

8. 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 прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями, запрещаются:

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

9. 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.

10. 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.

11. 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 рыбоводное 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.

12. 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.

13. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальной зоны И-1- зоны инженерной инфраструктуры (водозаборных, иных технических сооружений):

- проведение авиационно-химических работ;

- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;

- размещение стоянок транспортных средств;

- проведение рубок лесных насаждений.

14. Прокладку сетей электроснабжения, теплоснабжения на территории сельского поселения «Село Владимировка» предусматривать только 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.

Утверждено решением Собрания депутатов муниципального района имени Полины Осипенко Хабаровского края от 26.12.2016 года №208

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
«СЕЛО УДИНСК»
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ИМЕНИ ПОЛИНЫ
ОСИПЕНКО ХАБАРОВСКОГО КРАЯ.**

**Утверждены решением Собрания депутатов муниципального
района имени Полины Осипенко Хабаровского края
«___»_____2016г.**

Содержание.

Часть	Глава	Статья	Наименование	Страница
			Содержание	2
			Введение	7
I			Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них	8

			изменений	
	1		Общие положения	8
		1	Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки	8
		2	Правовой статус и сфера действия Правил землепользования и застройки	13
		3	Назначение и содержание Правил землепользования и застройки	14
		4	Цели и задачи градостроительного зонирования	14
		5	Порядок внесения изменений в Правила	15
		6	Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности	17
		7	Объекты и субъекты градостроительных отношений	20
		8	Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории поселения	21
		9	Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	21
		10	Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки	21
		11	Ответственность за нарушение Правил	22
	2		Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования и застройки	23
		12	Полномочия Совета депутатов в области землепользования и застройки	23
		13	Полномочия администрации поселения в области землепользования и застройки	23
		14	Полномочия органа архитектуры и градостроительства администрации поселения в области землепользования и застройки	24
		15	Полномочия комиссии по землепользованию и застройке	24
	3		Порядок подготовки документации по планировке территории	24
		16	Назначение, виды и состав документации по планировке территории	25
		17	Порядок подготовки проектов планировки территории	25
		18	Порядок подготовки проектов межевания территории	26
		19	Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков	26
		20	Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.	28
		21	Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения	30

	4		Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории сельского поселения «Село Удинск»	31
		2 2	Планировочная организация территории	31
		2 3	Карта градостроительного зонирования	33
		2 4	Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования	33
		2 5	Линии градостроительного регулирования	34
		2	Градостроительный регламент	34
		2 7	Использование объектов недвижимости, несоответствующих установленному градостроительному регламенту	36
		2 8	Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	36
		2 9	Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	36
		3 0	Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	38
		3 1	Особенности застройки и землепользования на территориях жилых зон	39
		3 2	Особенности застройки и землепользования на территориях зон индивидуального жилищного строительства	40
		3 3	Особенности застройки и землепользования на территориях общественно-деловых зон	41
		3 4	Особенности застройки и землепользования на территориях производственных зон	42
		3 5	Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры	42
		3 6	Особенности застройки и землепользования на территориях зон транспортной инфраструктуры	44
		3 7	Особенности застройки и землепользования на территориях рекреационных зон	44
		3 8	Особенности застройки и землепользования на территориях зон сельскохозяйственного использования	45
		3 9	Общие требования к планировке и застройке территорий садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений	46
		4 0	Особенности застройки и землепользования на территориях зон специального назначения	47
		4 1	Особенности застройки и землепользования на территориях зон акваторий	48
		4 2	Состав, назначение и требования к использованию территорий общего пользования	48

	5		Градостроительные ограничения и особые условия использования территории	50
		4 3	Виды зон градостроительных ограничений	50
		4 4	Зоны с особыми условиями использования территорий	51
		4 5	Зоны действия опасных природных или техногенных процессов	51
		4 6	Зоны действия публичных сервитутов	52
		4	Зоны особо охраняемых территорий	53
	6		Регулирование землепользования на территории сельского поселения «Село Улинск»	54
		4 8	Основы землепользования в поселении	54
		4 9	Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности	54
		5 0	Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории	54
		5 1	Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства	58
		5 2	Публичные сервитуты	59
		5 3	Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд	59
		5 4	Градостроительная ценность территории поселения	61
		5 5	Платежи за землю на территории поселения	61
		5 6	Обеспечение инвестиционной привлекательности территории поселения посредством дифференциации земельных платежей	61
		5 7	Муниципальный земельный контроль	62
	7		Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	62
		5 8	Основные принципы организации застройки территории поселения	62
		5 9	Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства	63
		6 0	Проведение топографо-геодезических и инженерно-геодезических изысканий	63
		6 1	Проектная документация объекта капитального строительства	64
		6 2	Государственная экспертиза и утверждение проектной документации	64
		6 3	Выдача разрешения на строительство	64

		6 4	Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешения на	64
		6	Инженерные изыскания в период	65
		6 6	Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного	65
		6	Выдача разрешения на ввод объекта в	68
		6 8	Контроль за осуществлением застройки на территории поселения	68
	8		Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки	69
		6 9	Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	69
		7 0	Принятие решения о проведении публичных слушаний	69
		7 1	Сроки проведения публичных слушаний	70
		7 2	Полномочия комиссии в области организации и проведения публичных слушаний	70
		7 3	Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила	71
		7 4	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.	71
		7 5	Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории	72
	9		Заключительные положения	72
		7 6	Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.	72
		7 7	Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации	73
I I			Карта градостроительного зонирования	75
		7 8	Карта градостроительного зонирования сельского поселения «Село Удинск»	75
		7 9	Назначение территориальных зон.	75
I II			Градостроительные регламенты	79

		8 0	Общие положения в отношении градостроительных регламентов	79
		8 1	Градостроительные регламенты.	81
		8 2	Зоны с особыми условиями использования территории	93
			Приложения	100
			Свидетельства о допуске	101
			Муниципальный контракт	107

Введение

Правила землепользования и застройки сельского поселения «Село Удинск» муниципального района имени 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 муниципального района имени Полины Осипенко, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения «Село Удинск», 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 сельского поселения «Село Удинск», 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 сельского поселения «Село Удинск».

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 сельского поселения «Село Удинск» (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 застройке 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 несоразмерного 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 сельском поселении «Село Удинск» 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, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

2. Правила являются местным нормативным документом, регулирующим градостроительную деятельность на территории сельского поселения «Село Удинск».

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 сельского поселения «Село Удинск», 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 сельского поселения «Село Удинск» 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 сельского поселения «Село Удинск», сохранения окружающей среды;

2) создания условий для планировки территории сельского поселения «Село Удинск»;

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 сельского поселения «Село Удинск» и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению территории сельского поселения «Село Удинск» 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 сельского поселения «Село Удинск», 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 сельского поселения «Село Удинск» 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:

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

3. Порядок организации и проведения публичных слушаний в сельском поселении «Село Удинск» определяется администрацией сельского поселения «Село Удинск».

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:

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

- дата, время, место составления заключения;
-). повестка дня публичных слушаний;
- указание на опубликование (обнародование) решения о проведении публичных слушаний (источник, дата опубликования), а также на информирование общественности другими способами;
-). перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Совет или администрацию сельского поселения;
- указание на организацию экспозиции, состав демонстрируемых материалов;
-). срок проведения экспозиции;
- день (дни), время, место проведения публичных слушаний;
- результаты голосования по вопросам повестки дня публичных слушаний;
-). общие выводы публичных слушаний.
-).
-).

6). 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 разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого 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 разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого 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 разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В данном случае расходы несёт 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 сельского поселения «Село Удинск» относятся:

- 11) Совет депутатов сельского поселения;
- 12) Глава сельского поселения;
- 13) Администрация сельского поселения;
- 14) Орган архитектуры и градостроительства администрации сельского поселения;
- 15) 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 сельском поселении «Село Удинск».
- 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 сельского поселения «Село Удинск» 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 сельского поселения «Село Удинск» 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 готовят 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 сельского поселения «Село Удинск», 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 сельского поселения «Село Удинск».

2. Решения о разработке различных видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются органом администрации сельского поселения «Село Удинск», 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 сельского поселения «Село Удинск».

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 инфраструктуры;
- 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 параметрах 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

15. 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.

16. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

5) 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;

6) 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.

17. 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.

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

19. 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.

20. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией сельского поселения и утверждается Главой сельского поселения «Село Удинск».

21. 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 сельского поселения «Село Удинск».

13. 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.

14. 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.

15. 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 сельского поселения «Село Удинск», настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

16. 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.

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

18. 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 сельского поселения «Село Удинск» 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.

10. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Хабаровского края, органы местного самоуправления муниципального района им. Полины Осипенко и сельского поселения «Село Удинск», 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 сельском поселении «Село Удинск» - организованный 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 сельском поселении «Село Удинск» является орган администрации муниципального образования сельского поселения «Село Удинск», 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 сельского поселения «Село Удинск».

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 сельского поселения «Село Удинск»;
 - б) о схемах территориального планирования муниципального района им. Полины Осипенко в части, касающейся территории сельского поселения «Село Удинск»;
 - в) о Генеральном плане сельского поселения «Село Удинск»;
 - 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 сельского поселения «Село Удинск».

ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЕ ЗОНИРОВАНИЕ И РЕГЛАМЕНТИРОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО УДИНСК»

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 Хабаровского 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 сельского поселения «Село Удинск» 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 сельское поселение «Село Удинск» выполнено в соответствии со статьями 30-40 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В основе градостроительного зонирования лежит разделение территории муниципального образования сельское поселение «Село Удинск» 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;
- 9) зона военных объектов и режимных территорий;
- 10) зона акваторий;
- 11) зона резервного фонда.

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

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

4. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 13) линиям улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 14) красным линиям;
- 15) границам земельных участков;
- 16) границе населенного пункта в пределах муниципального образования;
- 17) естественным границам природных объектов;
- 18) 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, сенокошения 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 сельского поселения «Село Удинск» об установлении публичных сервитутов. Порядок принятия указанного правового акта определяется в соответствии с законодательством, нормативным правовым актом сельского поселения «Село Удинск».

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 Удинск» 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 устанавливают 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 сельского поселения «Село Удинск» 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 СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО УДИНСК»

Статья 48. Основы землепользования в поселении

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

2. Использование земель сельского поселения «Село Удинск» 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 сельского поселения «Село Удинск» утверждаемого решением Совета депутатов или документом его заменяющим, и распространяется на все земли в пределах границ сельского поселения «Село Удинск», 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 сельского поселения «Село Удинск» 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 сельское поселение «Село Удинск» 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 сельское поселение «Село Удинск» 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 сельское поселение «Село Удинск» 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 сельское поселение «Село Удинск» 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 сельского поселения «Село Удинск» 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

9. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными.

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

10. 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.

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

12. 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 сельского поселения «Село Удинск».

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 непринятием 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 сельского поселения «Село Удинск», 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 сельского поселения «Село Удинск» осуществляется администрацией поселения в соответствии с Положением, утвержденным Советом депутатов сельского поселения «Село Удинск».

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 сельского поселения «Село Удинск», 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 сельского поселения «Село Удинск» 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 сельского поселения «Село Удинск» 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 сельского поселения «Село Удинск» (далее – Генеральный план), а также документация по планировке территории, ранее утвержденная в установленном порядке Главой администрации сельского поселения «Село Удинск», 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 сельского поселения «Село Удинск», 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, сельского поселения «Село Удинск») 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 сельского поселения «Село Удинск», по представлению заключений органа администрации сельского поселения «Село Удинск», 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 сельского поселения «Село Удинск»

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 сельского поселения «Село Удинск» принята следующая структура и кодировка территориальных зон:

Таблица 1

Кодовое обозначение	Наименование
Ж	Жилые зоны
Ж-1	Зона малоэтажной смешанной жилой застройки
ОД	Общественно деловые зоны
ОД-1	Общественно деловая зона
Р	Рекреационные зоны
Р-1	Зона стационарного отдыха, оздоровления и туризма
И	Зоны инженерной и транспортной инфраструктур
И-1	Зона объектов инженерной инфраструктуры
И-2	Зона объектов водного транспорта
П	Производственные зоны
П-1	Зона производственно-коммунальных объектов V класса вредности
С	Зоны специального назначения
С-1	Зона кладбищ
С-2	Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов.
СХ	Зоны сельскохозяйственного использования
СХ-1	Зона сельскохозяйственного использования

Ж-1 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки

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

ОД-1 Общественно деловая зона

Зона предназначена для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, образовательных обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

Р-1 Зона стационарного отдыха, оздоровления и туризма

Зона предназначена для размещения объектов стационарного отдыха, оздоровления и туризма, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны режим использования территории определяется в соответствии с назначением зоны и отдельных объектов согласно требований специальных нормативов и правил, градостроительных регламентов.

И-1 Зона объектов 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.

И-2 Зона объектов водного транспорта

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

П-1 Зона производственно-коммунальных объектов V классов вредности

Зоны предназначены для размещения промышленных предприятий, складских баз V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 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.

С-1 Зона кладбищ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

С-2. Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов.

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

СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования

Зоны сельскохозяйственных угодий – сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями.

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения «Село Удинск» могут быть выделены следующие виды основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются:

Обозначения	Наименование основных территорий общего пользования и земель, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются
ТОП-1	Территории общего пользования – парков, зон отдыха, набережных
ТОП-2	Территории общего пользования – кладбищ
ГЛ	Лесопарки

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

Таблица 3

ОУ-1	Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
ОУ-2	Зона санитарной охраны источников водоснабжения II- III пояса
ОУ-3	Прибрежная зона
ОУ-4	Водоохранные зоны водных объектов
ОУ-5	Береговые полосы водных объектов
ОУ-6	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)
ОУ-7	Коридоры ЛЭП
ОУ-8	Санитарно-защитная полоса водоводов

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 80. Общие положения в отношении градостроительных регламентов

1. Градостроительные регламенты, изложенные в Правилах землепользования и застройки сельского поселения «Село Удинск» 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	Вид использования	Минимальная площадь озелененных территорий
	Многоквартирные жилые дома	23 кв. метра на 100 кв. метров общей площади жилья на участке.
	Сады, скверы; парки; специальные парки (зоопарки, ботанические сады) комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки и пр.	70% территории земельного участка
	Больничные учреждения, санаторно-курортные учреждения, объекты социального обеспечения, объекты для оздоровительных целей	60% территории земельного участка
	Объекты дошкольного образования (ДДУ)	50% территории земельного участка
	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
	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.

б). 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. Размеры земельных участков, выделяемых около жилых домов на индивидуальный дом или квартиру, в зависимости от применяемых типов жилых домов, характера формирующейся застройки (среды), ее размещения в структуре городов разной величины следующие:

400-600 и более (включая площадь застройки) - при одно-, двухквартирных одно-, двухэтажных домах в застройке усадебного типа на новых периферийных территориях или при реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки малых городов, на резервных территориях малых и средних городов в сельскохозяйственных районах, в новых или развивающихся поселках в пригородных зонах городов любой величины;

200-400 (включая площадь застройки) - при одно-, двух- или четырехквартирных одно-, двухэтажных домах в застройке коттеджного типа на новых периферийных территориях малых, средних и больших городов, на резервных территориях больших городов, при реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки и в новых и развивающихся поселках в пригородной зоне городов любой величины;

60-100 (без площади застройки) - при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных домах в застройке блокированного типа на новых периферийных территориях малых, средних и больших городов, на резервных территориях больших и крупных городов, в новых и развивающихся поселках в пригородной зоне крупных и крупнейших городов и в условиях реконструкции существующей индивидуальной усадебной застройки городов любой величины;

30-60 (без площади застройки) - при многоквартирных одно-, двух-, трехэтажных блокированных домах или 2-, 3-, 4 (5)-этажных домах сложной объемно-пространственной структуры (в том числе только для квартир первых этажей) в городах любой величины при применении плотной малоэтажной застройки и в условиях реконструкции.

5. Размеры земельных участков учреждений и предприятий обслуживания

Учреждения образования

Учреждения, предприятия, сооружения, единица измерения	Размеры земельных участков	Примечания
Детские дошкольные учреждения, место	При вместимости яслей-садов, на 1 место: до 100 мест - 40.	Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 на 1 место Игровые площадки для детей дошкольного возраста допускается размещать за пределами участка детских дошкольных учреждений общего типа
Общеобразовательные школы, учащиеся	Следует принимать с учетом 100%-ного охвата детей неполным средним образованием (I-IX классы) и до 75% детей - средним образованием (X-XI классы) при обучении в одну смену.	При вместимости общеобразовательной школы, учащихся*(3): св. 40 до 400 50 на 1 учащегося

Внешкольные учреждения, место	детская школа искусств или музыкальная, художественная, хореографическая школа - 2,7%	

Учреждения здравоохранения

Фельдшерские или фельдшерско-акушерские пункты, объект	0,2 га	
--	--------	--

Учреждения культуры

Клубы, посетительское место на 1 тыс. чел. для сельских поселений или их групп, тыс. чел.:	500-300м2	Меньшую вместимость клубов и библиотек следует принимать для больших поселений св. 0,2 до
--	-----------	---

Предприятия торговли

Магазины: продовольственных товаров, объект	100м2	
непродовольственных товаров, объект	200м2	

Организации и учреждения управления, проектные организации, кредитно-финансовые учреждения и предприятия связи

Отделения связи, объект	Размещение отделений связи, укрупненных доставочных отделений связи (УДОС), узлов связи, почтамтов, агентств союзпечати, телеграфов, междугородних, городских и сельских телефонных станций, станций проводного вещания объектов радиовещания и телевидения, их группы, мощность (вместимость) и размеры необходимых для них земельных участков следует принимать по нормам и правилам министерств связи РФ и союзных республик	Отделения связи микрорайона, жилого района, га, для обслуживаемого населения, групп: IV-V (до 9 тыс. чел.) 0,07-0,08
Организации и учреждения управления, объект	По заданию на проектирование	Поселковых и сельских органов власти, на 1 сотрудника: 60-40 при этажности 2-3
Отделения и филиалы сберегательного банка операционное место: в сельских поселениях	1 операционное место (окно) на 1-2 тыс. чел	

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 I пояса

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.

ОУ-2 Зона санитарной охраны источников водоснабжения II- III пояса

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»;

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.

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

ОУ-3 Прибрежная зона

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».

ОУ-4 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 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-5 Береговые полосы 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;

ОУ-6 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-7 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.

ОУ-8 Санитарно-защитная полоса водоводов

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)

Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.1.4.1110-02

Статья 81. Градостроительные регламенты.

Жилая 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).

Показатели плотности застройки участков территориальных зон

Территориальные зоны	Коэффициент застройки	Коэффициент плотности застройки
Жилая		
Застройка многоквартирными многоэтажными жилыми домами	0,4	1,2
То же - реконструируемая	0,6	1,6
Застройка многоквартирными жилыми домами малой и средней этажности	0,4	0,8
Застройка блокированными жилыми домами с приквартирными земельными участками	0,3	0,6
Застройка одно- двухквартирными жилыми домами с	0,2	0,4

приусадебными земельными участками		
Общественно-деловая		
Многофункциональная застройка	1,0	3,0
Специализированная общественная застройка	0,8	2,4
Производственная		
Промышленная	0,8	2,4
Научно-производственная*	0,6	1,0
Коммунально-складская	0,6	1,8

Ж-1 Зона малоэтажной смешанной жилой застройки

Зона малоэтажной смешанной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при низкой плотности использования территории и преимущественном размещении индивидуальных и блокированных жилых домов, а также домов коттеджного типа, 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

	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии улиц		5
	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до красной линии проездов		3
	Минимальное расстояние от зданий и сооружений до границы соседнего участка		3
	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		2
	Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках		6
	Минимальное расстояние между углами смежных (соседних) жилых домов		1 5
	Минимальное расстояние от границ земельного участка до:		
	- основного строения		3
	- хозяйственных и прочих строений		2
	- открытой стоянки		1
	- отдельно стоящего гаража		2
	- построек для содержания скота		4
	- построек для хранения инвентаря, навесов		1
	- пасеки		2
	- стволов высокорослых деревьев		4
	- стволов низкорослых деревьев		2
	- кустарников		1
	Площадь земельного участка, вновь формируемого, для индивидуального жилищного строительства (включая площадь застройки)	2	1 000 не более 2 000
	Площадь земельного участка, вновь формируемого, для ведения личного подсобного хозяйства (включая площадь застройки)	2	1 000

	В отдельных случаях, с учетом фактического землепользования и зарегистрированных имущественных прав		не более 2 000
	Минимальная площадь земельного участка в условиях реконструкции или на новых периферийных территориях	2	2 50
0	Максимальный процент застройки земельного участка для блокированных жилых домов		6 5
1	Максимальный процент застройки земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства		2 5

Для жителей малоэтажной смешанной жилой 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.

ОД-1 Общественно деловая зона

Зоны предназначена для размещения объектов недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, образовательных обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических требований населения.

Основные виды разрешенного использования

- Многофункциональные административные, обслуживающие и деловые объекты
- Детские дошкольные учреждения
- Школы общеобразовательные

- Многопрофильные учреждения дополнительного образования
 - Многофункциональные деловые и обслуживающие здания
 - Амбулаторно-поликлинические учреждения
 - Аптеки
 - Пункты оказания первой медицинской помощи
 - Гостиницы
 - Информационные туристические центры
 - Мемориальные комплексы, памятные объекты
 - Учреждения социальной защиты
 - Физкультурно-оздоровительные сооружения
 - Плавательные бассейны
 - Спортивные залы
 - Учреждения культуры и искусства
 - Конфессиональные объекты
 - Магазины
 - Встроенно-пристроенные обслуживающие объекты
 - Торгово-выставочные комплексы
 - Крупные торговые комплексы
 - Объекты бытового обслуживания
 - Предприятия общественного питания
 - Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
 - Отделения, участковые пункты милиции
 - Пожарные части
- 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
 - 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
 - Рынки
 - Временные торговые объекты
 - Предприятия автосервиса без санитарно-защитной зоны
 - Ветлечебницы без содержания животных

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

Таблица 9

	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	-
	Минимальный отступ зданий от красной линии	м	5

	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
	Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат	м	6
	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	6
	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8
	Предельная высота зданий	э таж	3

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 10

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 11

№ 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-1 Зона стационарного отдыха, оздоровления и туризма.

К землям рекреационного назначения относятся земли, назначенные и используемые для организации отдыха, туризма, физкультурно-оздоровительной и спортивной деятельности. В состав таких земель входят земельные участки, на которых находятся дома отдыха, пансионаты, отели, мотели, кемпинги, частные пансионы, объекты физической культуры и спорта, туристические базы, стационарные и палаточные туристско-оздоровительные лагеря, дома рыболова и охотника, детские

туристические станции, туристские парки и лесопарки, учебно-туристические тропы, трассы, детские и спортивные лагеря, ипподромы, другие аналогичные объекты.

Основные разрешенные виды использования:

- учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма,
- физкультурно-оздоровительные сооружения,
- лодочные станции, яхт-клубы,
- лыжные спортивные базы,
- водно-спортивные базы,
- базы проката спортивно-рекреационного инвентаря.

Вспомогательные виды использования:

▪ жилые дома для обслуживающего персонала,
 ▪ летние и круглогодичные театры, эстрады, танцевальные залы, дискотеки, кинотеатры, видеосалоны.

- аттракционы,
- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха,
- библиотеки,
- музеи, выставочные залы, галереи,
- торговые павильоны,
- сезонные обслуживающие объекты,
- банно-оздоровительные комплексы,
- косметические салоны, парикмахерские, массажные кабинеты,
- объекты общественного питания,
- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей,
- автостоянки для временного хранения туристических автобусов.
- условно- разрешенный вид отсутствует

Регламент использования территории определяется в соответствии с проектом.

Запрет хозяйственной деятельности отрицательно влияющей на выполнение стационарными объектами отдыха и туризма, своих рекреационно-оздоровительных функций; рубок главного пользования; загрязнения и деятельности, противоречащей главному назначению стационарных объектов отдыха, оздоровления и туризма.

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

- Градостроительный кодекс Российской Федерации от 01.01.2001 № 190-ФЗ;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 01.01.2001 № 137-ФЗ;
- Водный кодекс Российской Федерации от 01.01.2001 №74-ФЗ;
- Лесной кодекс Российской Федерации от 01.01.2001 № 200-ФЗ;
- Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 01.01.2001 № 33-ФЗ;
- Приказ Министерства охраны окружающей среды и природных ресурсов Российской Федерации «Об утверждении положения о памятниках природы федерального значения в Российской Федерации» от 01.01.2001 № 15;

И-1 Зона объектов 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

▪ 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

И-2 Зона объектов водного транспорта

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций водного транспорта, допускается размещение обслуживающих объектов, обеспечивающих осуществление основной функции зоны. Для предотвращения вредного воздействия объектов водного 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

- Пристани
- Якорные стоянки
- Причалы
- Лодочные станции

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты производственно-технологического профиля водного транспорта
- Диспетчерские

Условно разрешенные виды использования

- Офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, связанных преимущественно с обслуживанием водного транспорта
- Предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли
- Предприятия общественного питания, связанные непосредственно с обслуживанием транспортного узла
- Общественные туалеты
- Пункты полиции на транспорте
- Гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых и легковых автомобилей
- Склады
- Прогрузоно-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.

П-1 Зона производственно-коммунальных объектов V классов вредности

Зоны предназначены для размещения промышленных предприятий, складских баз V класса вредности, имеющих санитарно-защитную зону 50 метров, с низкими уровнями шума и загрязнения. 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 V класса санитарной классификации;
- Объекты складского назначения V классов санитарной классификации
- Оптовые базы и склады
- Сооружения для хранения транспортных средств
- Предприятия автосервиса

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
- 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

▪ Административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации местного и районного значения

▪ 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- 10м.

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

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 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».

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

до 300 м 60%

9. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

10. минимальная площадь участка – 600 м²;

11. минимальная глубина переднего двора – 5 м;

12. минимальное расстояние между отдельно стоящими зданиями – 9 м.;

13. максимальный процент застройки участка – 60 %;

14. минимальная высота стен – 3 м;

15. максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка – 1,8.

Условно разрешенные виды использования

- Общежития связанные с производством и образованием
- Гостиницы

С-1 Зона кладбищ

Зона предназначена для размещения кладбищ, колумбариев. 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

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных

легковых автомобилей

Условно разрешенные виды использования

- Захоронения (для закрытых кладбищ)

В соответствии Санитарными правилами и нормами «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. СанПиН 2.1.1279-03» в санитарно-защитной зоне кладбища запрещается:

- строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием объектов похоронного назначения, за исключением культовых и обрядовых объектов

С-2 Зона размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов.

Зона выделенная для обеспечения правовых условий использования свалки. Зона предназначена для размещения объектов сбора, утилизации бытовых и промышленных отходов. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные разрешенные виды использования

- полигоны твердых бытовых отходов,
- полигоны промышленных отходов,
- сборные пункты и мусоросортировочные предприятия,
- предприятия по утилизации отходов,
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,
- строения и сооружения для утилизации медицинских и других специальных отходов.

Вспомогательные виды использования:

- 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

- Временные объекты

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»;
- 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».

СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования включает: пашни, сенокосы, пастбища, многолетние насаждения (сады и др.).

Основные виды разрешенного использования

- Пашни, многолетние насаждения, животноводство со всеми необходимыми производственными и складскими объектами и сооружениями в рамках природоохранных и водоохранных требований

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Лесозащитные полосы

Условно разрешенные виды использования

- Инженерные коммуникации и сооружения.

- **Обслуживающие дороги**

- **Мелиоративные и оросительные системы и устройства.**

- Карьеры.

- **Склады удобрений, ядохимикатов, биопрепаратов, навозохранилища.**

- Применение гербицидов и пестицидов

•

Виды разрешенного использования	Код и наименование территориальной зоны производственной и инженерно-транспортной инфраструктуры	
	СХ-1 Зона дачного и личного подсобного хозяйства	Зона сельскохозяйственного использования
Основной вид	- садово-дачное хозяйство; - садовые и дачные дома; - дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);	- сады, огороды; - сельскохозяйственные угодья; - сельскохозяйственные объекты; - здания, строения, сооружения сельскохозяйственного использования; - объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны - предприятия переработки сельскохозяйственной продукции, предприятия (здания, строения, сооружения) пищевой промышленности
Вспомогательные	- отдельно стоящие или встроенные гаражи и парковки на дачном (садовом) участке на 1-2 легковых автомобиля;	- гаражи для хранения сельхозтехники и автомобилей

виды	- гостевые автостоянки; - детские площадки, площадки для отдыха; - площадки для выгула собак; - постройки для содержания мелких животных;	
	- открытые автостоянки для хранения транспорта; - емкости для хранения воды на индивидуальном участке; - площадки для мусоросборников; - противопожарные водоемы; - водозаборы	
	- пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки; - временные торговые объекты (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли); - объекты пожарной охраны; - антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	
Условные разрешённые виды	- помещения для охраны коллективных садов; - общественные резервуары для хранения воды; - коллективные овощные погреба;	ветлечебницы с содержанием животных;
	- пункты оказания первой медицинской помощи, аптеки; - временные торговые объекты (киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли); - объекты пожарной охраны; - антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи	

- 3. Зона дачного и личного подсобного хозяйства СХ-1 предназначена размещения садовых и дачных участков с правом возведения строений и используемых населением в целях отдыха и выращивания сельскохозяйственных культур.

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

- 6. Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой территориальной зоны в соответствии с генеральным планом города и утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом.

- 7. Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в зонах сельскохозяйственного использования СХ-1:

- 1) минимальная ширина земельного участка – 20 м;
- 2) минимальная площадь земельного участка – 400 м²;
- 3) минимальный отступ от границы земельного участка – 3 м;
- 4) максимальное количество этажей – 3;
- 5) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 40%.

- 8. Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются действующими нормативными документами и техническими регламентами.

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

• **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:

- 29) Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года № 74-ФЗ.
- 30) Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года.
- 31) **ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ОТ 10 ЯНВАРЯ 2002 ГОДА № 7-ФЗ «ОБ ОХРАНЕ ОКРУЖАЮЩЕЙ СРЕДЫ».**
- 32) Федеральный закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения».
- 33) Федеральный закон от 4 мая 1999 года № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха».
- 34) **ПОСТАНОВЛЕНИЕ ПРАВИТЕЛЬСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ОТ 23 НОЯБРЯ 1996 ГОДА № 1404 «ОБ УТВЕРЖДЕНИИ ПОЛОЖЕНИЯ О ВОДООХРАННЫХ ЗОНАХ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ И ИХ ПРИБРЕЖНЫХ ЗАЩИТНЫХ ПОЛОСАХ».**
- 35) **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».**
- 36) **САНПИН 2.1.5.980-00 «ГИГИЕНИЧЕСКИЕ ТРЕБОВАНИЯ К ОХРАНЕ ПОВЕРХНОСТНЫХ ВОД».**
- 37) **ПОСТАНОВЛЕНИЕ ГЛАВНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО САНИТАРНОГО ВРАЧА РОССИЙСКОЙ 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».**
- 38) **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».**
- 39) **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».**
- 40) 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».
- 41) **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.**
- 42) **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

ОУ-1	Зона санитарной охраны источников водоснабжения I пояса
ОУ-2	Зона санитарной охраны источников водоснабжения II пояса
ОУ-3	Прибрежная зона
ОУ-4	Водоохранные зоны водных объектов
ОУ-5	Береговые полосы водных объектов
ОУ-6	Санитарно-защитные зоны предприятий, сооружений и других объектов (производственно-, санитарно-, инженерно-технических объектов)
ОУ-7	Коридоры ЛЭП
ОУ-8	Санитарно-защитная полоса водоводов

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 I пояса

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.

ОУ-2 Зона санитарной охраны источников водоснабжения II- III пояса

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»;

Водный кодекс Российской Федерации от 3 июня 2006 года.

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

ОУ-3 Прибрежная зона

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».

ОУ-4 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 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-5 Береговые полосы 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;

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. 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.

Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

ОУ-6 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-7 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.

ОУ-8 Санитарно-защитная полоса водоводов

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)

Санитарные правила и нормы (СанПиН) 2.1.4.1110-02

6. 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.

Размер санитарно-защитной зоны для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса) устанавливается с учетом суммарных выбросов и физического воздействия источников промышленных объектов и производств, входящих в промышленную зону, промышленный узел (комплекс). Для них устанавливается единая расчетная санитарно-защитная зона, и после подтверждения расчетных параметров данными натурных исследований и измерений, оценки риска для здоровья населения окончательно устанавливается размер санитарно-защитной зоны. Оценка риска для здоровья населения проводится для групп промышленных объектов и производств или промышленного узла (комплекса), в состав которых входят объекты I и II классов опасности.

Для промышленных объектов и производств, входящих в состав промышленных зон, промышленный узлов (комплексов) санитарно-защитная зона может быть установлена индивидуально для каждого объекта.

В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства здания и сооружения для обслуживания работников указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- 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 закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

7. Водоохраные 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.

8. 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 прибрежных защитных полос, наряду с выше указанными ограничениями, запрещаются:

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

9. В границах водоохраных 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.

10. 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.

11. 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 рыбоводное 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.

12. 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.

13. Охранными зонами водозаборных и иных технических сооружений определяются следующие виды запрещенного использования недвижимости и виды действий в пределах таких зон, а также в пределах территориальной зоны И-1- зоны инженерной инфраструктуры (водозаборных, иных технических сооружений):

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

14. Прокладку сетей электроснабжения и теплоснабжения на территории сельского поселения «Село Удинск» предусматривать только 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.

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

**НОРМАТИВНО-ПРАВОВОЙ АКТ
ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ
СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО ИМЕНИ
ПОЛИНЫ ОСИПЕНКО» МУНИЦИПАЛЬНОГО
РАЙОНА ИМЕНИ ПОЛИНЫ ОСИПЕНКО
ХАБАРОВСКОГО КРАЯ.**

I	Час	ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ	
		Вводная	
		часть.....	5
1.1	Гла	Общие	
		положения.....	
1.	Стат	Основные понятия, используемые в настоящих Правилах	
			
	Стат	Основания введения, назначение и состав	
	Стат	Объекты и субъекты градостроительных отношений. Застройщик. Заказчик	
1.2.	Гла	Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользования	
		застройки.....	1
	Ст	Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления поселения.	
	Стат	Полномочия комиссии	
	Гл	Подготовка документации по планировке территории органами местного	
	Ст	Общие положения о планировке территории	
	Стат	Подготовка документации по планировке	
	Гл	Порядок (процедуры) регулирования землепользования на территории поселения	
	Стат	Предоставление земельных участков, находящихся в муниципальной	
9.	Стат	Общий порядок предоставления земельных участков для строительства объектов капитального	1
10.	Стат	Подготовка земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях его предоставления для строительства.	2
11.	Стат	Резервирование земель для муниципальных нужд.....	2
1.5	Гла	Порядок (процедуры) застройки территории поселения.....	2
	Стат	Основные принципы организации застройки на территории поселен	
13.	Стат	Этапы процесса строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства на территории	2
14.	Стат	Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства и государственная экспертиза их	2
15.	Стат	Подготовка проектной документации объекта капитального строительства и ее государственная	2
16.	Стат	Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.....	2
17.	Стат	Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в	
18.	Стат	Строительство объекта капитального строительства и государственный строительный	
19.	Стат	Государственный технический учет построенного объекта капитального строительства и государственная регистрация прав на него.	
	Гл	Публичные	
	Стат	Публичные слушания по вопросам землепользования и	
1.7	Гла	Внесение изменений в Правила застройки. Ответственность за нарушения Правил	
	Стат	Порядок внесения изменений в Правила землепользования и	

Статья 22.	Ответственность за нарушение настоящих	2
Часть II	КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО ИМЕНИ ПОЛИНЫ ОСИПЕНКО»	3
Глава 2.1	Карта градостроительного зонирования сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»	2
Статья 23.	Карта градостроительного зонирования сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»...	3
Глава 2.2.	Карта границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»	3
Статья 24.	Карта границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»	3
Часть III	ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....	3
Глава 3.1.	Градостроительные регламенты в части видов и параметров разрешенного использования земельных участков, и объектов капитального строительства соответствующих	3
Статья 25.	Общие положения о территориальных зонах сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»	3
Статья 26.	Перечень видов основного функционального использования территориальных зон сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»	2
Статья 27.	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» Хабаровского края	2
Таблица №1	Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства по территориальным зонам сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» Хабаровского края	8
Статья 28.	Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»	4
Таблица №2	Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»	6
Глава 3.2.	Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.....	5
Статья 29.	Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим	0
Статья 30.	Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов	5
Статья 31.	Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов	5

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» (далее – Правила) устанавливают территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений и наряду с действующим законодательством, муниципальными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» создают условия рационального использования территории сельского поселения (далее - поселение) с целью формирования гармоничной среды жизнедеятельности, планировки, застройки и благоустройства территории поселения, развития программы жилищного строительства, производственной, социальной, инженерно-транспортной инфраструктур, бережного природопользования.

Глава 1.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах

В целях настоящих Правил используются следующие основные понятия:

акт приемки – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, 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;

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельным участком по договору аренды;

блокированный жилой дом – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из нескольких блоков, количество которых не превышает десять, каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с 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;

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды

разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

владелец земельного участка — физическое или юридическое лицо, обладающее одним из видов прав на земельный участок — правом собственности, правом аренды, правом бессрочного пользования или правом пожизненного наследуемого владения.

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства — виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при этом, такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, и осуществляются только совместно с ними;

градорегулирование — регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием граждан и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности;

градостроительное задание — документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории, в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостроительной деятельности на конкретном земельном участке, а также, обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством, Правилами землепользования и застройки.

градостроительное зонирование — зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

градостроительная подготовка территорий — деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

градостроительный план земельного участка — документ, подготавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

градостроительный регламент — устанавливаемый настоящими Правилами правовой режим земельных участков в пределах границ соответствующей

территориальной зоны и определяющий 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, установленных проектами водоохранных, санитарно-защитных зон, проектом зон охраны памятников и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

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

застройщик – физическое, юридическое лицо или предприниматель, являющийся правообладателем земельного участка и обеспечивающий 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;

зеленые насаждения общего пользования – зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских лесов, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц);

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 санитарной охраны – территории с особыми условиями использования земельных участков и объектов капитального строительства, регулируемые Санитарными правилами и нормами, границы которых установлены и описаны в составе градостроительных регламентов в соответствии с действующим законодательством;

зоны с особыми условиями использования территорий – территории общего пользования, занятые зелеными насаждениями, охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

карта градостроительного зонирования – карта в составе Правил землепользования и застройки, на которой отображаются границы территориальных зон и их кодовые обозначения, а также границы зон с особыми условиями использования территорий.

Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия) – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при главе Администрации, создаваемый в соответствии с федеральным законодательством, с целью организации подготовки Правил землепользования и застройки, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и иным вопросам применения Правил;

красные линии (далее также основные красные линии) – линии, которые устанавливаются посредством разработки проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий

общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные и другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

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

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

объект капитального строительства – существующее здание, строение, сооружение, а также объект, строительство которого не завершено (далее – объект незавершенного строительства), перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, за исключением временных строений и сооружений (киосков, навесов и других подобных построек);

основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. Право указанного выбора без получения дополнительных разрешений и согласований не распространяется на органы государственной власти, органы местного самоуправления, государственные и муниципальные учреждения, государственные и муниципальные унитарные предприятия;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

проект планировки территории – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

проект межевания территории – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

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

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 условно разрешенный вид использования – документ, выдаваемый заявителю за подписью Главы Администрации, оформленный в соответствии с требованиями статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования земельного участка, объекта капитального строительства из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны;

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

санитарно-защитная зона – специальная территория вокруг объектов и производств, являющихся источником негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, устанавливаемая с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух (химического, биологического, физического) до значений, установленных гигиеническими нормами. По функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающий уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме;

территории общего пользования – не подлежащие приватизации территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары, территории объектов культурного наследия и т.д.), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий;

условно разрешенные виды использования – виды деятельности, объекты капитального строительства, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

частный сервитут – право ограниченного пользования чужим недвижимым имуществом (земельным участком, объектом капитального строительства), устанавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственником объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута;

элемент планировочной структуры – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии, либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории, а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.

1. Настоящие Правила землепользования и застройки сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для создания устойчивого развития Село; 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, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;

подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершённых строительных объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, являются:

1) создание условий для реализации планов и программ развития муниципального образования, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды, культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства;

4) создания благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития территории сельского поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний, в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

6) обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

– градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

– установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

– проведению публичных слушаний по вопросам застройки и землепользования;

– подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;

– согласованию проектной документации;

– выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;

– контролю за использованием земельных участков, строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

– техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке – нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Федерации), принятым в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды;

– иными нормативными правовыми актами сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие правила состоят из вводной, I, II, III частей.

Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования.

Часть II. Карта градостроительного зонирования сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»

Часть III. Градостроительные регламенты.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории сельского поселения «Село имени Полины Осипенко».

Статья 3. Объекты и субъекты градостроительных отношений. Застройщик. Заказчик.

1. Объектами градостроительных отношений в поселении является его территория в границах, установленных Законом, а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границе поселения.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории поселения являются:

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

3. 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.

Земельные участки и объекты капитального строительства могут принадлежать застройщикам на правах собственности, аренды, пожизненно наследуемого владения земельным участком и других правах, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Застройщик имеет право:

- осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства на принадлежащих им земельных участках;
- утверждать проектную документацию на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства и их частей;
- в случаях, установленных настоящими Правилами, ходатайствовать перед администрацией поселения об отклонении от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

- обжаловать действия (бездействие) должностных лиц органов местного самоуправления в судебном порядке;

- осуществлять другие права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края и нормативными правовыми актами органов и должностных лиц местного самоуправления.

5. Застройщик обязан:

- соблюдать требования градостроительных регламентов;
- использовать земельные участки, предоставленные для строительства, в соответствии с целью предоставления – для осуществления строительства, реконструкции в соответствии с проектной документацией;
- безвозмездно передать в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в орган власти, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации и других материалов, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- исполнять другие обязанности, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края и нормативными правовыми актами органов и должностных лиц местного самоуправления.

6. Заказчик – физическое или юридическое лицо, выполняющее инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании договора с застройщиком или уполномоченное застройщиком на выполнение инженерных изысканий.

7. Заказчик:

- выполняет инженерные изыскания на основании договора с застройщиком;
- привлекает на основании договора лицо (лиц), осуществляющее подготовку проектной документации;
- составляет задание на подготовку проектной документации;
- утверждает проектную документацию;
- направляет проектную документацию на государственную экспертизу (при необходимости проведения такой экспертизы);
- реализует иные полномочия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края и нормативными правовыми актами органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»

8. Допускается совмещение функций заказчика и застройщика.

Глава 1.2. ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПО РЕГУЛИРОВАНИЮ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 4. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления поселения.

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

- утверждение Правил застройки и изменений в них
- иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета поселения, в соответствии с действующим законодательством, Уставом поселения, решениями Совета поселения.

2. К полномочиям главы Администрации в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки ;
- руководство Комиссией по землепользованию и застройке ;
- утверждение документации по планировке территории ;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка ;
- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .

3. К полномочиям Администрации сельского поселения в области землепользования и застройки относятся:

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории ;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости ;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
- другие полномочия, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Хабаровского края и нормативными правовыми актами органов и должностных лиц местного самоуправления «Село имени Полины Осипенко».

Статья 5. Полномочия комиссии.

1. К полномочиям комиссии – 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 муниципальными правовыми актами Главы поселения.

2. Состав комиссии и положение о ней утверждаются постановлением Главы поселения.

Глава 1.3. ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 6. Общие положения о планировке территории.

1. Планировка территории осуществляется посредством разработки документации по планировке территории:

- проектов планировки как отдельных документов;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- проектов межевания как отдельных документов;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;
- градостроительных планов земельных участков как отдельных документов (только на основании заявлений правообладателя (ей) земельного участка).

2. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учётом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

- а) границы планировочных элементов территории (планировочных районов, кварталов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;
- г) другие границы.

Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделённой на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

- а) границ земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального значения, значения Хабаровского края и местного значения;
- г) границ зон с особыми условиями использования территории;
- д) других границ.

Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» в составе проектов планировки и/или проектов межевания, при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, при подготовке проектной документации, выдаче разрешения на строительство.

3. Посредством документации по планировке территории определяются:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития

систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил застройки;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путём выкупа, для муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путём выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путём выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделённых на земельные участки;
- и другие.

4. 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.

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;
- 4). Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная документация по планировке территории.

5. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения со дня их регистрации.

6. Запрещается осуществление нового строительства и преобразование застроенных территорий без утверждённой документации по планировке.

Статья 7. Подготовка документации по планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» осуществляется на основании Генерального плана, настоящих Правил застройки, требований технических регламентов, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения «Село имени Полины Осипенко», а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»;
- заказ на подготовку данной документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации о размещении заказов на поставку товаров,

выполнении работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд. Заказчиком документации по планировке территории является администрация сельского поселения «Село имени Полины Осипенко».

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией сельского поселения «Село имени Полины Осипенко». Документация по планировке территории утверждается главой сельского поселения «Село имени Полины Осипенко».

5. Сроки подготовки документации по планировке определяются в решении о подготовке данной документации.

6. Решение о подготовке документации по планировке подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, размещается на официальном сайте сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» в сети Интернет.

7. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в администрацию сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Администрация сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» по своему усмотрению учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

8. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией в соответствии с законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнения работ, оказания услуг для государственных и муниципальных нужд.

9. Администрация сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» осуществляет проверку разработанной документации по планировке на соответствие требованиям, установленным частью 1 настоящей статьи. Проверка осуществляется в течение 30 дней с момента получения администрацией сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» разработанной документации по планировке. По результатам проверки администрация сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» направляет документацию по планировке главе поселения для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

10. Администрация поселения направляет главе поселения подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

11. Глава поселения, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или об её отклонении и направлении в администрацию поселения на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

12. Утверждённая документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном частью 6 настоящей статьи.

13. Положения, установленные частями 1-12 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов межевания как отдельных документов.

14. Положения, установленные частями 1-12 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;
- 2) проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе.

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится администрацией поселения. Градостроительные планы земельных участков могут не выставляться на публичные слушания.

16. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы готовятся на основании заявлений заинтересованных лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка. Данное положение действует только в отношении земельных участков, сформированных в соответствии с настоящими Правилами.

В случае, если застройщик обращается в администрацию поселения с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, администрация в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

Форма градостроительного плана земельного участка установлена Постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2005 года № 840. Инструкция о порядке заполнения формы градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Министерства регионального развития РФ от 11 августа 2006 года № 93.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Хабаровского края, органы и должностные лица местного самоуправления поселения, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Глава 1.4. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 8. Предоставление земельных участков, 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 9. Общий порядок предоставления земельных участков 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, проектами планировки территории, проектами межевания территории.

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, результатом которой является градостроительный план земельного участка;
- 2) проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;
- 3) проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана 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 10. Подготовка земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, в целях его предоставления для строительства.

1. На территории муниципального образования физическим и юридическим лицам для строительства предоставляются земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, свободные от прав третьих лиц, не изъятые их оборота, не ограниченные в обороте в соответствии с требованиями законодательства, сформированные в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства как самостоятельные объекты гражданских и земельно-имущественных отношений, прошедшие государственный кадастровый учет.

2. Земельный участок считается сформированным в соответствии с требованиями действующего градостроительного и земельного законодательства в случае, если в отношении него осуществлены:

1) действия по градостроительной подготовке;

2) землеустроительные работы по установлению и закреплению на местности границ земельного участка (территориальное землеустройство);

3) государственный кадастровый учет земельного участка.

3. Градостроительная подготовка земельного участка включает в себя подготовку и утверждения в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, документации по планировке территории в следующем составе:

1) проект планировки территории, подготовленный в виде отдельного документа;

2) проект межевания территории, подготовленный в виде отдельного документа;

3) градостроительный план земельного участка, подготовленный в виде отдельного документа;

4) проект планировки территории, включающий в себя проекты межевания территории;

5) проект планировки территории, включающий в себя проекты межевания территории с градостроительными планами земельных участков;

6) проекты межевания территории, включающий в себя градостроительные планы земельных участков.

4. Юридическим подтверждением факта завершения процедуры градостроительной подготовки земельного участка является наличие утвержденного градостроительного плана земельного участка.

5. В виде отдельного документа градостроительный план земельного участка может быть утвержден только в отношении сформированного ранее земельного участка, прошедшего государственной кадастровый учет, в целях осуществления строительства объекта капитального строительства либо реконструкции, капитального ремонта находящегося на таком земельном участке объекта капитального строительства. Во всех

остальных случаях градостроительный план земельного участка не может быть подготовлен без подготовки утверждения проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории.

6. В целях ускорения процедуры формирования земельного участка в состав проектов межевания территорий муниципального образования, содержащих градостроительные планы земельного участка, в качестве обязательной графической части включаются проекты границ земельных участков в пределах соответствующего элемента планировочной структуры. Соответствующие проекты границ земельных участков, предназначенных для застройки, считаются утвержденными со дня утверждения проекта межевания территории, содержащего градостроительные планы земельных участков, Администрацией поселения.

7. При формировании земельного участка в соответствии с требованиями земельного законодательства, уполномоченный орган местного самоуправления поселения заключает договор о проведении землеустроительных работ с соответствующей организацией с приложением проекта границ земельного участка, утвержденного в составе документации по планировке территории. Землеустроительные работы по межеванию земельного участка выполняются в соответствии с земельным законодательством, их результаты утверждаются в установленном порядке.

8. На основании документов о межевании земельного участка органы местного самоуправления поселения обеспечивают его постановку на государственный кадастровый учет в соответствии с Федеральным законом от 02.01.2000 № 28-ФЗ «О государственном земельном кадастре».

9. Юридическим подтверждением завершения процедуры формирования земельных участков для строительства в соответствии с требованиями градостроительного и земельного законодательства является наличие утвержденного градостроительного плана земельного участка и его кадастровой карты (планы).

Статья 11. Резервирование земель для муниципальных нужд.

1. Земли на территории поселения, границы которых определены в генеральном плане поселения для размещения объектов капитального строительства местного значения, резервируются для муниципальных нужд.

2. Решение о резервировании земель для муниципальных нужд принимается в форме распоряжения Главы Администрации поселения (далее - распоряжение).

3. Основаниями для принятия распоряжения о резервировании земель для муниципальных нужд являются генеральный план поселения, настоящие Правила, проекты планировки территории и проекты межевания территории.

4. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность физических и юридических лиц не допускается.

5. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках, подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

Глава 1.5. ПОРЯДОК (ПРОЦЕДУРЫ) ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 12. Основные принципы организации застройки на 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, генеральным планом 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, линии застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.

4. Строительство объектов капитального строительства, 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 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 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 13. Этапы процесса строительства (реконструкции, капитального ремонта) объектов капитального строительства на территории поселения.

Процесс строительства (реконструкции, капитального ремонта) объекта капитального строительства на территории поселения включает в себя следующие стадии:

- 1) выполнение инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства и государственная экспертиза ее результатов;
- 2) подготовка проектной документации объекта капитального строительства и ее государственная экспертиза в случаях, предусмотренных федеральным законодательством;
- 3) выдача разрешения на строительство объекта капитального строительства;
- 4) строительство объекта капитального строительства;
- 5) выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- 6) государственный технический учет построенного объекта капитального строительства и государственная регистрация прав на него.

Статья 14. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства и государственная экспертиза их результатов.

1. 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.

2. Инженерные изыскания и экспертиза их результатов осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 19.01.2006 № 20 «Об инженерных изысканиях для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства».

Статья 15. Подготовка проектной документации объекта капитального строительства и ее государственная экспертиза.

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 и ее государственная экспертиза осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.03.2007 № 145 «О порядке

организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий».

Статья 16. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – строительное изменение объекта 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 17. Выдача разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

2. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в орган архитектуры и градостроительства заявление на имя Главы поселения о выдаче разрешения на строительство.

3. Разрешение на строительство объекта капитального строительства выдается в соответствии со ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации.

5. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого в орган архитектуры и градостроительства на имя Главы Администрации поселения.

6. 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.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии со ст. 55 Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Статья 18. Строительство объекта капитального строительства и государственный строительный надзор.

1. Строительство объекта капитального строительства осуществляется в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности иного действующего законодательства, нормами и правилами.

2. Государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции и капитальном ремонте объектов капитального строительства осуществляется в

соответствии с Постановлением Правительства РФ от 01.02.2006 № 54 «О государственном строительном надзоре в Российской Федерации».

Статья 19. Государственный технический учет построенного объекта капитального строительства и государственная регистрация прав на него.

Государственный технический учет построенного объекта капитального строительства и государственная регистрация прав на него осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 04.12.2000 № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства», Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», соответственно.

Глава 1.6. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ

Статья 20. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.

1. Проекты документов и вопросы, выносимые на публичные слушания
 - 1) проект генерального плана, проект внесения изменений в утвержденный генеральный план;
 - 2) проекты планировки территорий сельского поселения «Село имени Полины Осипенко», для размещения объектов капитального строительства местного значения сельского поселения «Село имени Полины Осипенко», за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов, проекты межевания территорий;
 - 3) проект правил землепользования и застройки сельского поселения «Село имени Полины Осипенко», проект внесения изменений в правила землепользования и застройки;
 - 4) предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;
 - 5) предоставление разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.
 - 6) установления (прекращения) публичных сервитутов.
2. Публичные слушания проводятся Комиссией на основании решения Главы Администрации сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»
3. Решение, указанное в предыдущей части настоящей статьи, готовит Комиссия. Данное решение должно содержать:
 - рассматриваемый вопрос – о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, либо указание на разработанный проект планировки или проект межевания территории, либо указание на разработанный проект изменений в Правила застройки, либо об установлении (прекращении) публичного сервитута;
 - инициатор проведения публичных слушаний;
 - орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний;
 - срок проведения публичных слушаний;
 - дата, место и время проведения очного обсуждения с общественностью;

- порядок принятия предложений и замечаний по объекту публичных слушаний;
- иные вопросы, связанные с организацией проведением публичных слушаний.

Решение главы Администрации сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» о проведении публичных слушаний публикуется в печатных средствах массовой информации.

4. Продолжительность публичных слушаний:

- при предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и при установлении (прекращении) публичного сервитута – не более одного месяца с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
- при подготовке проектов планировки территории и/или проектов межевания территории для размещения объектов капитального строительства местного значения – от одного до трёх месяцев с момента опубликования решения о проведении публичных слушаний до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний;
- при подготовке проекта изменений в Правила – от двух до четырёх месяцев с момента опубликования проекта изменений в Правила до момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

Конкретный срок проведения публичных слушаний (продолжительность экспозиции и продолжительность собственно публичных слушаний) определяет Комиссия.

5. 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 разрешённый вид использования и по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого 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 разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров разрешённого 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.

Условно разрешенные виды использования могут быть допущены с учетом оценки влияния этих видов на функционирование объектов основного вида использования в районе зонирования. При этом максимальная доля территории квартала или района зонирования, если район зонирования является частью квартала, допускаемая для участков объектов условно разрешенных видов, должна составлять 10% для рекреационных зон (Р) и 20% для прочих зон.

Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования (по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства) 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. Указанное решение направляется не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления застройщика о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования (о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого использования земельного участка или объекта капитального строительства), либо со дня поступления заявления о предоставлении земельного участка для строительства.

6. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства 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.

7. В случае, если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила 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 Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила 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. Указанное решение направляется в срок, не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой Администрации «Село имени Полины Осипенко» решения о проведении публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки.

8. Заинтересованные лица вправе письменно (в свободной форме) представить в Комиссию свои замечания и предложения, касающиеся рассматриваемого вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний. Замечания и предложения могут направляться в Комиссию со дня принятия решения о проведении публичных слушаний до подписания протокола публичных слушаний.

9. Комиссия обеспечивает своевременное предоставление общественности полной и достоверной информации, в форме, понятной для неспециалиста.

При рассмотрении на публичных слушаниях проекта планировки и/или проекта межевания территории, а также в случаях, если рассматриваемый вопрос касается внесения изменений в карту градостроительного зонирования, организация экспозиции.

Экспозиция организуется не позднее, чем через 3 дня с момента принятия решения о проведении публичных слушаний, в месте проведения публичных слушаний и длится до подписания протокола публичных слушаний.

10. Публичные слушания представляют собой собрание заинтересованных лиц и других граждан, в том числе представителей органов власти.

Очное обсуждение проводится в следующей последовательности:

- регистрация участников обсуждения;
- повестка дня;
- основной доклад и содоклады;

- вопросы и ответы на них;
- заключения экспертиз (при наличии);
- поступившие в Уполномоченный орган письменные замечания и предложения по объекту публичных слушаний;
- выступления присутствующих участников обсуждения;
- подведение итогов обсуждения.

11. В ходе публичных слушаний секретарём ведётся протокол публичных слушаний, который содержит:

- дата, номер и наименование решения о назначении публичных слушаний;
- объект публичных слушаний;
- инициатор проведения публичных слушаний;
- срок проведения публичных слушаний;
- орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний;
- сведения об опубликовании объекта публичных слушаний;
- сведения о работе выставок и экспозиций (в случае организации)
- дата, место и время проведения очного обсуждения с общественностью;
- председатель и секретарь публичных слушаний;
- сведения о поступивших в письменном виде предложениях и замечаниях по объекту публичных слушаний, а так же заключениях экспертиз (при наличии);
- количество лиц, присутствующих на очном обсуждении;
- список выступающих и краткое содержание их выступлений;
- заданные в процессе обсуждения вопросы и ответы на них;

Протокол подписывается председателем и секретарем публичных слушаний в срок не более 5 рабочих дней с момента окончания проведения очного обсуждения.

В течении 5 дней после проведения очного обсуждения Уполномоченный орган принимает от участников обсуждения письменные аргументированные предложения и обоснованные замечания относительно объекта слушаний.

К протоколу публичных слушаний прилагается список всех зарегистрированных участников очного обсуждения с общественностью, все поступившие в письменной форме замечания и предложения, относительно объекта публичных слушаний.

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 остаётся у Комиссии, другой выдаётся застройщику. Оба экземпляра протокола прошиваются, сшивка заверяется председательствующим с указанием количества прошитых листов.

12. На основании протокола публичных слушаний, а также приложенных к нему материалов Комиссия готовит заключение о результатах публичных слушаний, которое содержит:

- наименование объекта публичных слушаний;
- инициатор проведения публичных слушаний;
- дата, номер и наименование решения о назначении публичных слушаний, а так же дата и место его опубликования;
- дата и способ оповещения общественности о проведении публичных слушаний, в том числе о проведения очного обсуждения с общественностью;
- орган, уполномоченный на организацию и проведение публичных слушаний;
- сведения об опубликовании объекта публичных слушаний;
- дата, место и время проведения очного обсуждения, количество лиц, присутствующих на очном обсуждении;

- перечень письменных замечаний и предложений заинтересованных лиц, представленных в Комиссию согласно ч.8 настоящей статьи;
- количество участников публичных слушаний, подавших, (высказавших) предложения и замечания по объекту публичных слушаний;
- сведения в обобщенном виде о поступивших предложениях и замечаниях по объекту публичных слушаний;
- день, время, место составления заключения;
- анализ поступивших замечаний и предложений на предмет соответствия законодательству Российской Федерации, Хабаровского края, муниципальным правовым актам;
- мотивированные выводы по учету (либо отклонению) поступивших предложений и замечаний по объекту публичных слушаний.

Заключение о результатах публичных слушаний оформляется согласно ч.13 настоящей статьи и подлежит опубликованию в порядке, установленном действующим законодательством для опубликования нормативных правовых актов местного самоуправления.

13. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешённый вид использования, а также по вопросу представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несёт застройщик (заявитель); по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута – инициатор установления (прекращения) публичного сервитута.

14. Результаты публичных слушаний носят для органов местного самоуправления рекомендательный характер, но подлежат обязательному рассмотрению и учету при принятии соответствующего градостроительного решения.

15. В течение 5 дней после утверждения вынесенного на публичные слушания градостроительного документа, либо после принятия решения по вынесенному на публичные слушания градостроительному вопросу, Комиссия направляет участникам публичных слушаний, которые вносили предложения и замечания, мотивированное обоснование по всем предложениям (замечаниям), которые не были включены в текст проекта градостроительного документа либо не были учтены при решении соответствующего градостроительного вопроса.

Глава 1.7. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ ЗАСТРОЙКИ.

Статья 21. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

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

2) органами исполнительной власти Хабаровского края в случаях, если Правила застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения Хабаровского края;

3) органами и должностными лицами местного самоуправления сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» в случаях, если необходимо

совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»;

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

2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельского поселения «Село имени Полины Осипенко».

3. Глава сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» с учётом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила застройки с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила застройки глава сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен Комиссией в администрацию сельского поселения «Село имени Полины Осипенко».

4. Основаниями для рассмотрения главой сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» вопроса о внесении изменений в Правила застройки являются:

1) несоответствие Правил застройки Генеральному плану сельского поселения «Село имени Полины Осипенко», возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

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

5. Глава сельского поселения «Село имени Полины Осипенко», не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в абзаце 2 части 3 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает Комиссия.

7. Администрация сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» в течение 5 дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану сельского поселения «Село имени Полины Осипенко», схемам территориального планирования Хабаровского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки администрация сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» направляет проект о внесении изменения в Правила застройки главе сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

9. Глава сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» при получении проекта изменений в Правила застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем

через десять дней со дня получения такого проекта. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Комиссию.

Одновременно с принятием главой сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила застройки Комиссия, с учётом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила застройки и представляет указанный проект главе поселения. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» в течение десяти дней после представления ему проекта Правил застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в орган местного самоуправления поселения или об отклонении проекта изменений в Правила застройки и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Проект изменений в Правила застройки рассматривается органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила застройки являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

13. Орган местного самоуправления поселения по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила застройки и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе «Село имени Полины Осипенко» на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

14. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном частью 5 статьи 21 настоящих Правил.

15. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в пункте 1 настоящей статьи, но не чаще одного раза в год.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Хабаровского края вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила застройки сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Хабаровского края, утвержденным до утверждения изменений в Правила застройки.

Статья 22. Ответственность за нарушение настоящих Правил.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность, согласно законодательству Российской Федерации и Хабаровского края.

ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО ИМЕНИ ПОЛИНЫ ОСИПЕНКО»

Глава 2.1. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО ИМЕНИ ПОЛИНЫ ОСИПЕНКО»

**Статья 23. Карта градостроительного зонирования сельского поселения
«Село имени Полины Осипенко». (см. приложение 1.)**

Примечание: заинтересованные лица могут ознакомиться с картой градостроительного зонирования в более крупном масштабе в Администрации сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»

Карта градостроительного зонирования сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены следующие территориальные зоны.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ	
Ж	Зона усадебной застройки
-1	
Ж	Зона блокированной застройки
-2	
Ж	Зона многоквартирной застройки
-3	
Ж	Зона резерва жилой застройки
Р	
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ	
О	Зона смешанной административно-деловой застройки общепоселкового
Д-1	центра
О	Зона общественной застройки на отдельных участках
Д-2	
О	Зона обслуживающих центров местного значения
Д-3	
О	Зона размещения культовых объектов
К	
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ	
П	Зона предприятий V- I V класса вредности
К	Зона размещения коммунальных объектов поселкового хозяйства
К	Коммерческо-производственная зона, не требующая организации СЗЗ
П	
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	
С	Зона крестьянских фермерских хозяйств, не требующих организации СЗЗ

X-1		
C		Зона садоводства и дачного хозяйства
X-2		
	P	ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ Зона парков и скверов
-1	P	Зона рекреационно-общественных территорий
-2	P	Зона открытых прибрежных пространств
-3	P	Зона ландшафтно-рекреационных территорий
-4		
	C	ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ Зона размещения полигонов ТБО и очистных сооружений
-1	C	Зона режимных объектов
-2	C	Зона кладбища
-3		
	П	ПРОЧИЕ ЗОНЫ Санитарно-защитные зоны объектов и предприятий
p-1	П	Зона специальных защитных зеленых насаждений
p-2	П	Зона санитарной охраны водозабора
p-3	П	Жилые зоны попадающие под воздействие СЗЗ предприятий
p-4	Пр-5	Зона запрещённого строительства
	Пр-6	Свободные участки

Глава 2.2. КАРТА ГРАНИЦ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО ИМЕНИ ПОЛИНЫ ОСИПЕНКО »

Статья 24. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения «Село имени Полины Осипенко». (см. приложение 2)

1. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» в части границ территориальных зон представлена в виде картографического документа, являющегося неотъемлемой частью настоящих Правил. На карте отображены следующие территориальные зоны, установленные в соответствии с федеральным законодательством

- санитарно-защитные зоны
- водоохранные зоны
- зона затопления наивысшим паводком

2. Точное местоположение границ указанных зон и территорий подлежит установлению в соответствии с действующим законодательством и внесению в качестве поправок в Правила землепользования и застройки сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 3.1. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ

РАЗРЕШЁННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА СООТВЕТСТВУЮЩИХ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.

Статья 25. Общие положения о территориальных зонах сельского поселения «Село имени Полины Осипенко».

1. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами в пределах поселковой черты сельского поселения «Село имени Полины Осипенко», границ территориальных зон в соответствии с требованиями действующего законодательства и определяют правовой режим, виды разрешенного использования земельных участков 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, установленных действующим законодательством в границах водоохранных, санитарно-защитных, санитарно-охранных, технических зон, зоны вероятного затопления, зон санитарной охраны источников водоснабжения водопроводных сооружений и иными зонами с особыми условиями использования территорий.

2. На картах градостроительного зонирования территории сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»:

- выделены территориальные зоны в соответствии с частью 3 настоящей статьи;
- обозначены зоны с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, охранные зоны электрических сетей, зона затопления наивысшим паводком, иные зоны ограничения застройки, установленные в соответствии с федеральным законодательством.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в пределах поселковой черты сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» установлены следующие виды территориальных зон:

Статья 26. Перечень видов основного функционального использования территориальных зон сельского поселения «Село имени Полины Осипенко»

Таблица 1

ВИД	КОД	НАИМЕНОВАНИЕ	НАЗНАЧЕНИЕ
ЖИЛИЩНО-СТРОИТЕЛЬНАЯ	Ж-1	Зона усадебной застройки	Для застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными

			земельными участкам и ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства не требующих организации санитарно-защитных зон.
	Ж-2	Зона блокированной застройки	Для блокированной секционной застройки блокированными жилыми домами блок-квартирами на одну семью с придомовыми участками.
	Ж-3	Зона многоквартирной застройки до 4 этажей	Для застройки многоквартирными жилыми домами.
	Ж-Р	Зона резерва жилой застройки	Для нового жилищного строительства
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ	ОД-1	Зона общественно-деловой застройки общепоселкового центра	Для центральных функций застройки формирующей общественно деловой центр поселка.
	ОД-2	Зона общественной застройки на отдельных участках	Для общественных объектов, имеющих значительные земельные участки (больницы, специальных учреждений социальной защиты дома культуры). Все другие виды использования разрешены при получении специальных согласований.
	ОД-3	Зона обслуживающих центров местного значения	Для формирования местных общественных центров поселковых районов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.
	ОК	Зона размещения культовых объектов	Для объектов религиозного назначения и объектов, сопутствующих отправлению культа.
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ	П	Зона производственно-коммунальных объектов I V- V класса вредности	Для размещения предприятий IV-V класса вредности, требующих устройства санитарно-защитных зон шириной от 100 до 50 метров.
	К	Зона городских коммунальных служб	Для размещения объектов городского коммунального хозяйства и электростанции.
	КП	Коммерческо-производственная зона	Для коммерческо-производственных объектов, не требующих организации санитарно-защитных зон.

Продолжение таблицы 1

ВИД	КОД	НАИМЕНОВАНИЕ	НАЗНАЧЕНИЕ
СПЕЦИАЛЬНЫЕ	С-1	Зона размещения полигонов ТБО и очистных сооружений	Для объектов санитарно-технического и коммунального назначения, очистных сооружений, свалок твердых бытовых отходов, скотомогильников.
	С-2	Зона режимных объектов	Для видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно

			уполномоченными органами государственной власти. Для военных объектов, специализированных объектов.
	С-3	Зона кладбища	Для использования существующих и размещения новых мест погребения.
РЕКРЕАЦИОННЫЕ	Р-1	Зона парков и скверов	Для территорий парков, скверов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения.
	Р-2	Зона рекреационно - общественная	Для сохранения природного ландшафта, а так же для организации отдыха и досуга населения.
	Р-3	Зона открытых прибрежных пространств	Для общего пользования прибрежными территориями. Изъята из хозяйственного использования
	Р-4	Зона ландшафтно-рекреационных территорий	Для сохранения природных территорий и других природных объектов.
С.Х использо вания	СХ-1	Зона крестьянских и фермерских хозяйств, не требующих организации ССЗ	Для ведения подсобного и фермерского хозяйства.
	СХ-2	Зона садоводства и дачного хозяйства	Для ведения садоводства и дачного хозяйства
ПРОЧЕ	Пр-1	Санитарно-защитные зоны объектов и предприятий	Для санитарно-защитных зон объектов и производств. являющихся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека.. Размер зон ориентировочный, в соответствии с классификацией объектов. В зоне действуют ограничения, согласно нормативным документам. Размер зоны может быть уточнен при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон с расчетами загрязнения.
	Пр-2	Зона специальных защитных зеленых насаждений	Для организации зеленых насаждений в зонах санитарной вредности предприятий.
	Пр-3	Зона санитарной охраны водозабора	Для санитарно-охранных зон водозабора.
	Пр-4	Жилые зоны, попадающие под воздействие СЗЗ предприятий	Для запрещения нового жилищного строительства. Размер зоны может быть уточнен при наличии проектов обоснования санитарно-защитных зон с расчетами загрязнения.
	Пр-5	Зона запрещённого строительства	Для запрещения нового жилищного строительства
	Пр-6	Зона с неназначенным режимом использования	Выделение земельных участков и назначение регламента использования

**Статья 27. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства
по территориальным зонам сельского поселения «Село имени
Полины Осипенко» Хабаровского края**

Таблица 2

		Кодовое обозначение террито
--	--	------------------------------------

[illegible]

Продолжение таблицы 2

[illegible]

[illegible]

Продолжение таблицы 2

[illegible]

[illegible]

Продолжение таблицы 2

[illegible]

Продолжение таблицы 2

[illegible]

Продолжение таблицы 2

[illegible]

[illegible]

Продолжение таблицы 2

[illegible]

6.2	Места для пикников, костров, некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха, базы проката спортивно-рекреационного инвентаря																		
6.3	Зеленые насаждения производственных территорий, некапитальные строения для отдыха																		
6.4	Питомники																		

Окончание таблицы 2

	Виды разрешенного использования	Кодовое обозначение террито																
		ОД	ОД	ОД	ОД	ОД	ОД	ОД	ОД	ОД	ОД	ОД	ОД	ОД	ОД	ОД	ОД	ОД
6.5	Зоны зеленых насаждений внутримикрорайонного пользования, детские площадки, площадки для отдыха, некапитальные вспомогательные строения																	
6.6	Учреждения санаторно-курортные и оздоровительные, отдыха и туризма:																	
7	Иные виды использования																	
7.1	Режимные объекты: тюрьмы, военные объекты, метеостанция, иные объекты																	
7.2	Крематории, кладбища колумбарии																	
7.3	Мусоросжигательные заводы, Свалки ТБО																	

Условные обозначения к таблице:



- основной вид разрешенного использования
- условно разрешенный вид использования
- вспомогательный вид разрешенного использования
- не установлено

Статья 28. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории сельского поселения «Село имени Полины Осипенко» Хабаровского края.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на их территории приведены в таблице 2. Условные обозначения к таблице 2 см. на стр. 48.

Таблица 2

Зоны		Земельный участок			Минимальные отступы от границ земельного участка		Предельное количество этажей (ярусов)	Средняя плотность застройки
		Минимальная площадь, га	Максимальная площадь, га	Минимальная протяженность по уличному фронту, м	По уличному фронту, м	По боковым сторонам участка, м		
1		2	3	4	5	6	7	
Ж-1	Индивидуальные жилые дома	0,06	0,20	20	6	3	2	
	Хозяйственные постройки				6	3	1	
	Постройки для содержания скота и птицы				15	4	1	
Ж-2	Блокированные жилые дома	0,04		15	6	3	2	
	Хозяйственные постройки				6	3	1	
Ж-3	Многоквартирные жилые дома	0,20		25	6	3		
Ж-Р								

Продолжение таблицы 2

Зоны		Земельный участок			Минимальные отступы от границ земельного участка		Предельное количество этажей (ярусов)	Средняя плотность застройки
		Минимальная площадь, га	Максимальная площадь, га	Минимальная протяженность по уличному фронту, м	По уличному фронту, м	По боковым сторонам участка, м		

		га	площадь, га	ност ь по уличному фронту, м	м	м	сов)	
1		2	3	4	5	6	7	
О Д-1	Многокварт ир ные жилые дома	0,1		25		3		
	Общественн ые объекты	0,2		25		3		
О Д-2	Индивидуал ьные жилые дома	0,0 6		20	6	3	3	
	Блокирован ные жилые дома	0,0 4		15	6	3	2	
	Общественн ые объекты					3		
О Д-3	Индивидуал ьные жилые дома	0,0 6		15	6	3	3	
	Общественн ые объекты	0,1		25		3		
П								
К						3		
КП			0,0 5	15	6	3		

Окончание таблицы 2

Зоны	Земельный участок			Минимальные отступы от границ земельного участка		Пре дель ное количес тво этажей (яру сов)	си ны коэ нт зас
	Мин ималь ная площадь, га	Мак си маль ная площадь, га	Мин ималь ная протяжён ность ь по уличному фронту, м	По уличному фронту, м	По боковым сторонам участка, м		
1	2	3	4	5	6	7	
С-1							
С-2							
С-3							

Р-1								
Р-2								
Р-3								
Р-4								
С Х	Фермерские хозяйства							
	Дачные участки	0,0 6		15	3	3	2	
ПР-1								
ПР-2								
ПР-3								
ПР-4								
ПР-5								
ПР-6								

Глава 3.2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ОГРАНИЧЕНИЙ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА НА ТЕРРИТОРИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «СЕЛО ИМЕНИ ПОЛИНЫ ОСИПЕНКО» ПО ПРИРОДНО- ЭКОЛОГИЧЕСКИМ И САНИТАРНО-ГИГИЕНИЧЕСКИМ ТРЕБОВАНИЯМ.

Статья 29. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон с особыми условиями использования территорий по природно-экологическим и санитарно-гигиеническим требованиям.

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон, обозначенных на картах статьи 51 настоящих Правил, определяется:

градостроительными регламентами, определенными статьей применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 24 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г.;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г.;
- Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральным законом от 30.03.99 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 04.05.99 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- 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 25.06.86 г. № 1790;
- Правилами охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91 г.
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи»;

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям устанавливаются применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, которые расположены в пределах:

- санитарно-защитных зон, определенных в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Новая редакция;
- водоохранных зон, определенных Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г.;

а также, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

5. Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов определяются статьей Главы, Части I («Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам») настоящих Правил.

6. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-

эпидемиологического и экологического контроля на основе новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

7. Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- спортивные сооружения;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно - профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Статья 30. Описания ограничений градостроительных изменений на территории зон охраны водоемов.

1. 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.

2. Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в водоохраных зонах рек, других 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, определенных главой настоящих Правил.

2.1. В границах водоохраных зон запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 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.

2.2. В границах водоохраных зон допускается:

- проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования

таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

3. 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.

4. Ширина водоохранной зоны рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- до десяти километров – в размере пятидесяти метров,
- от десяти до пятидесяти километров – в размере ста метров,
- 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.

5. Прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, территория которой непосредственно примыкает к водному объекту.

6. В границах прибрежных защитных полос запрещается:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 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;
- распашка земель;
- размещение отвала размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

7. 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 рыбоводное 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.

Статья 31. Ограничения градостроительных изменений на территории зон санитарной охраны водозаборов.

1. Зоны санитарной охраны (ЗСО) организуются на всех водопроводах, вне зависимости от ведомственной принадлежности, подающих воду, как из поверхностных, так и из подземных источников.

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

2. 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.

3. В границах зон I пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

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

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

4 В границах зон II пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод;

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

- применение удобрений и ядохимикатов;

- рубка леса главного пользования и реконструкции;

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод;

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

- рубка леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования.

- сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

3) В границах зон II пояса санитарной охраны водозаборов разрешается:

- рубки ухода и санитарные рубки леса;
- использование источников водоснабжения для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов;

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

5. В границах зон III пояса санитарной охраны водозаборов запрещается:

- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов;

- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли;

- отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

6. В границах зон III пояса санитарной охраны водозаборов разрешается:

- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

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

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

