

Содержание

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	11
РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	11
Статья 1.1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки.....	11
Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки.....	18
Статья 1.3. Состав и структура Правил.....	19
Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение.....	20
Статья 1.5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	21
РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ	23
Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.....	23
Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке.....	24
Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки.....	24
Статья 2.4. Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию.....	25
РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ	26
Статья 3.1. Общие положения о планировке территории.....	26
Статья 3.2. Особенности подготовки документации по планировке территории.....	27
РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	28
Статья 4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.....	28
Статья 4.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости.....	30
Статья 4.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	31
Статья 4.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.....	31
Статья 4.5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	32
Статья 4.6. Установление публичных сервитутов.....	33

РАЗДЕЛ 5. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА.....	33
Статья 5.1. Работы по формированию земельных участков	33
Статья 5.2. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам	34
Статья 5.3. Условия предоставления (изъятия) земельных участков.....	35
Статья 5.4. Нормы предоставления земельных участков	36
Статья 5.5. Межевание территории	36
Статья 5.6. Установление публичных сервитутов	36
Статья 5.7. Градостроительный план земельного участка	37
РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	38
Статья 6.1. Общие положения о публичных слушаниях	38
Статья 6.2. Организация подготовки публичных слушаний.....	39
Статья 6.3. Процедура проведения публичных слушаний	39
Статья 6.4. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил.....	40
РАЗДЕЛ 7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ	42
Статья 7.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля.....	42
Статья 7.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости.....	43
РАЗДЕЛ 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ.....	43
Статья 8.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки	43
Статья 8.2. Порядок внесения изменений в Правила застройки.....	43
РАЗДЕЛ 9. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ	44
Статья 9.1. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства	44
Статья 9.2. Требования к внешнему облику сельского поселения и улучшению его эстетического уровня	45
Статья 9.3. Требования по охране окружающей среды	46
Статья 9.4. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры.....	46
Статья 9.5. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия (памятников истории и культуры)	49
Статья 9.6. Осуществление инженерных изысканий.....	50
РАЗДЕЛ 10. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	51
Статья 10.1. О введении в действие настоящих Правил застройки	51

ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ52

РАЗДЕЛ 11. СХЕМА (КАРТА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ52

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ53

**РАЗДЕЛ 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
ТЕРРИТОРИИ.....53**

Статья 12.1. Общие положения	53
Статья 12.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон	53
Статья 12.3. Перечень территориальных зон.....	55
Статья 12.4. Жилые зоны	55
Статья 12.5. Общественно-деловые зоны	58
Статья 12.6. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры	66
Статья 12.7. Зона сельскохозяйственного использования.....	69
Статья 12.8. Рекреационные зоны.....	71
Статья 12.9. Зоны специального назначения	73
Статья 12.10. Производственные зоны.....	76

**РАЗДЕЛ 13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В
ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ78**

Статья 13.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос	78
Статья 13.2. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно- защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения	79

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

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

РАЗДЕЛ I. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1.1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки

В правилах землепользования и застройки Гремячинского муниципального образования Лысогорского муниципального района Саратовской области (далее – Правила) используются следующие основные понятия:

акт приемки объекта – 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, и 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;¹

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

виды разрешенного использования недвижимости – виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

водоохранными зонами являются 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;²

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;³

¹ Земельный кодекс РФ, ст. 5.

² Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 1.

³ Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

градостроительное зонирование – зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;⁴

градостроительная документация по планировке территории – документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов), установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);⁵

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

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;⁶

документы территориального планирования – документы территориального планирования по определению назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территорий, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан и их объединений, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований;⁷

земельный участок – это часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки. Земельные участки образуются при разделе, объединении, перераспределении земельных участков или выделе из земельных участков, а также из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.⁸

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных

⁴ Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

⁵ Градостроительный кодекс РФ, ст. 41, п. 1, п. 5.

⁶ Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

⁷ Градостроительный кодекс РФ, ст. 9, п. 1.

⁸ Земельный кодекс РФ, ст. 11.1, 11.2, п. 1.

изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;⁹

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;¹⁰

землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;¹¹

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 санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;¹²

зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности – территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;¹³

зоны охраны объектов культурного наследия – территории с особыми условиями использования, регулируемые законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения – в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранный зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта;¹⁴

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

информационные системы обеспечения градостроительной деятельности – организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;¹⁵

исполнитель – физическое или юридическое лицо, являющееся разработчиком проекта правил землепользования и застройки на основании заключенного с заказчиком

⁹ Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

¹⁰ Земельный кодекс РФ, ст. 5.

¹¹ Земельный кодекс РФ, ст. 5.

¹² Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

¹³ Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 30.11.2011), ст. 34, п. 2.

¹⁴ Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (ред. от 30.11.2011), ст. 34, п. 1, п. 3.

¹⁵ Градостроительный кодекс РФ, ст. 56, п. 1.

муниципального контракта на подготовку такой документации и осуществляющее ее подготовку в соответствии с требованиями законодательства и условиями заключенного контракта;¹⁶

кадастровый учет недвижимого имущества – действия уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи (уникальные характеристики объекта недвижимости), или подтверждают прекращение существования такого недвижимого имущества, а также иных предусмотренных федеральным законодательством сведений о недвижимом имуществе;¹⁷

комиссия по землепользованию и застройке – коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний;

коэффициент строительного использования земельного участка – отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном 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, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);¹⁸

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

многоквартирный жилой дом – жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок;

межевой план – документ, который составлен на основе кадастрового плана соответствующей территории или кадастровой выписки о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках;¹⁹

¹⁶ Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденные Приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 № 244, ч. 3.

¹⁷ Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 08.12.2011), ст. 1, п. 3.

¹⁸ Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

¹⁹ Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (ред. от 08.12.2011), ст. 38, п. 1.

муниципальный заказчик – орган местного самоуправления, обеспечивающий подготовку документов территориального планирования при размещении заказа на подготовку градостроительной документации;²⁰

недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», – земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;²¹

нормативы градостроительного проектирования (региональные и местные) – совокупность стандартов по разработке документов территориального планирования, градостроительного зонирования и документации по планировке территории, включая стандарты обеспечения безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека (в том числе объектами социального и коммунально-бытового назначения, доступности таких объектов для населения, включая инвалидов, объектами инженерной инфраструктуры, благоустройства территории), предусматривающих качественные и количественные требования к размещению объектов капитального строительства, территориальных и функциональных зон в целях недопущения причинения вреда жизни и здоровью физических лиц, имуществу физических и юридических лиц, государственному и муниципальному имуществу, окружающей среде, объектам культурного наследия, элементов планировочной структуры, публичных сервитутов, обеспечивающих устойчивое развитие территорий;²²

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;²³

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, концессионного соглашения, ареста имущества и других);²⁴

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

организационный комитет – коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные

²⁰ Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденные Приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 № 244, ч. 3.

²¹ Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 12.12.2011), ст. 1.

²² Методические рекомендации по разработке проектов генеральных планов поселений и городских округов, утвержденные Приказом Минрегиона РФ от 26.05.2011 № 244, ч. 3.

²³ Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

²⁴ Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 12.12.2011), ст. 1.

регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;²⁵

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

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;²⁶

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

публичный сервитут – право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, 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;²⁷

прибрежная защитная полоса – территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;²⁸

публичные слушания – форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;

разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;²⁹

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;³⁰

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

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или)

²⁵ Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

²⁶ Градостроительный кодекс РФ, ст. 48, п. 2.

²⁷ Земельный кодекс РФ, ст. 23, п. 2.

²⁸ Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 2.

²⁹ Градостроительный кодекс РФ, ст. 51, п. 1.

³⁰ Градостроительный кодекс РФ, ст. 55, п. 1.

восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;³¹

строительство – создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);³²

собственники земельных участков – лица, являющиеся собственниками земельных участков;³³

сервитут – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с использованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;³⁴

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;³⁵

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);³⁶

технический регламент – документ, который принят международным договором Российской Федерации, подлежащим ратификации в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в соответствии с международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, или нормативным правовым актом федерального органа исполнительной власти по техническому регулированию и устанавливает обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции или к продукции и связанным с требованиями к продукции процессам проектирования (включая изыскания), производства, строительства, монтажа, наладки, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации);³⁷

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;³⁸

участник публичных слушаний – заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования;

функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.³⁹

³¹ Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

³² Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

³³ Земельный кодекс РФ, ст. 5.

³⁴ Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (ред. от 12.12.2011), ст. 1.

³⁵ Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

³⁶ Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

³⁷ Федеральный закон от 27.12.2002 № 184-ФЗ «О техническом регулировании» (ред. от 06.12.2011), ст. 2.

³⁸ Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

³⁹ Градостроительный кодекс РФ, ст. 1.

Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки

1.2.1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Гремячинского муниципального образования вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для:

- 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.

Правила подготовлены на основании решений схемы территориального планирования Лысогорского муниципального района Саратовской области, который является основным документом, определяющим долгосрочную стратегию его градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности.

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории Гремячинского муниципального образования, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории Гремячинского муниципального образования, регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

1.2.2. Правила разрабатываются в целях:

- 1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- 2) создания условий для планировки территории муниципального образования;
- 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;⁴⁰

1.2.3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- 1) проведению градостроительного зонирования территории Гремячинского муниципального образования и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 2) разделению территории 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;

⁴⁰ Градостроительный кодекс РФ, ст. 30, п. 1.

3) предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и 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 в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и 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 баланса интересов землепользователей, с одной стороны, и Гремячинского муниципального образования, с другой, создавая тем самым систему гарантий через определенный диапазон разрешенной деятельности в пределах каждой учетной единицы территории.

1.2.4. Правила действуют на территории Гремячинского муниципального образования. 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, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

1.2.5. 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 и объектов культурного наследия;

2) иными нормативными правовыми актами Гремячинского муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

1.2.7. Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных разделом 8 настоящих Правил.

Статья 1.3. Состав и структура Правил

1.3.1. Правила включают в себя:

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

1.3.2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя обязательные 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;

Кроме того, в Правила включены дополнительные разделы:

- формирование земельных участков как объектов недвижимости при их предоставлении для строительства;
- требования к проектированию и строительству отдельных элементов застройки поселения.

1.3.3. На карте градостроительного зонирования функциональные зоны, определенные генеральным планом, уточняются в своих границах и дифференцируются на территориальные подзоны в соответствии с типом застройки, экологическими требованиями и ограничениями, другими градостроительными параметрами.

На карте в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границе Гремячинского муниципального образования;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

1.3.4. 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.⁴¹

Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план Гремячинского муниципального образования с учетом его корректировки на момент разработки настоящих Правил, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

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

1.4.2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

- 1) строительства в границах территориальной зоны;

⁴¹ Градостроительный кодекс РФ, ст. 30, п. 6.

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 документами территориального планирования муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

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

1.4.3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования независимо от форм собственности.

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;

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

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

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

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- 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;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

1.4.5. 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. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

1.4.6. 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.

1.4.7. Реконструкция указанных в подпункте 1.4.6 настоящего пункта 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.

1.4.8. В случае если использование указанных в подпункте 1.4.6. настоящего пункта 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.⁴²

Статья 1.5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1.5.1. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются в сети «Интернет».⁴³

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

Администрация Гремячинского муниципального образования обеспечивает возможность ознакомиться с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продаже их копий;
- помещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте, входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в Гремячинском муниципальном образовании.
- предоставления органам, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном раздела 6 настоящих Правил.

⁴² Градостроительный кодекс РФ, ст. 36.

⁴³ Градостроительный кодекс РФ, ст. 32, п. 3.

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ

Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений

2.1.1. Структуру органов местного самоуправления Гремячинского муниципального образования, согласно Уставу Гремячинского муниципального образования, составляют:

- представительный орган – совет народных депутатов Гремячинского муниципального образования Лысогорского муниципального района Саратовской области;
- Глава администрации Гремячинского муниципального образования;
- исполнительно-распорядительный орган – Администрация Гремячинского муниципального образования;
- контрольный орган – ревизионная комиссия Гремячинского муниципального образования;
- избирательная комиссия Гремячинского муниципального образования Лысогорского муниципального района.

2.1.2. Регулировать и контролировать землепользование и застройку уполномочены отдел архитектуры и градостроительства, отдел по управлению муниципальным имуществом Администрации Лысогорского муниципального района, Управление Росреестра по Саратовской области.

2.1.3. К полномочиям органов местного самоуправления сельского поселения в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) подготовка и утверждение документов территориального планирования сельского поселения;
- 2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования сельского поселения;
- 3) утверждение правил землепользования и застройки сельского поселения;
- 4) утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования сельского поселения документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;
- 5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории сельского поселения;
- 6) принятие решений о развитии застроенных территорий;⁴⁴
- 7) информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.⁴⁵

Также к вопросам местного значения относится резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;⁴⁶

2.1.4. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил, относятся соответствующие структурные подразделения Администрации Лысогорского района в рамках своей компетенции

⁴⁴ Градостроительный кодекс РФ, ст. 8, п. 1.

⁴⁵ Земельный кодекс РФ, ст. 31, п. 3.

⁴⁶ Федеральный закон от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации» (ред. от 06.12.2011), ст. 14, п. 20.

осуществляют отраслевые органы Администрации района и территориальные органы областных органов государственного контроля и надзора, а при их отсутствии – областные органы государственного контроля и надзора.

Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке

2.2.1. Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки Главой администрации Гремячинского муниципального образования утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта и реализации правил землепользования и застройки (далее – Комиссия).⁴⁷

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану Гремячинского муниципального образования.⁴⁸

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при Главе администрации Гремячинского муниципального образования и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 6.4. настоящих Правил;
- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 6.2 настоящих Правил;
- проводит публичные слушания в порядке, определяемом уставом Гремячинского муниципального образования и нормативными правовыми актами местного уровня;
- подготавливает Главе администрации Гремячинского муниципального образования заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений Администрации Гремячинского муниципального образования, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам в порядке раздела 8 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил.

Председателем Комиссии назначается руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений Администрации Гремячинского муниципального образования, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем протоколом. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

⁴⁷ Градостроительный кодекс РФ, ст. 31, п. 6.

⁴⁸ Градостроительный кодекс РФ, ст. 31, п. 9.

Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки

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

- по запросу Комиссии предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

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

1) подготовка для Главы Гремячинского муниципального образования, Совета народных депутатов Гремячинского муниципального образования Лысогорского муниципального района Саратовской области, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

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

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 5.7 настоящих Правил;

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

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

7) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

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

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

10) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

Статья 2.4. Правила застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию

2.4.1. Настоящие Правила застройки являются основанием для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2.4.2. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории Гремячинского муниципального образования обеспечивается органами исполнительной власти:

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

- при выдаче разрешений на строительство;
- при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;
- при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;
- при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;
- при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;
- при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков.

РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Статья 3.1. Общие положения о планировке территории

3.1.1. Документом территориального планирования Гремячинского муниципального образования является генеральный план.

Состав, порядок подготовки и реализации данного документа определяется в соответствии со статьями 23-28 Градостроительного кодекса РФ, иными нормативными правовыми актами субъекта РФ, нормативными актами органов местного самоуправления.

3.1.2. Содержание и порядок действий по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими правилами.

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3.1.4. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

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

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

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

- а) определить или изменить границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) определить или изменить границы зон действия публичных сервитутов;
- в) определить или изменить границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

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

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

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

Статья 3.2. Особенности подготовки документации по планировке территории

3.2.1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается органом местного самоуправления сельского поселения по инициативе указанных органов либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

3.2.2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки.

Администрация Лысогорского муниципального района Саратовской области осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие с требованиями технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации Главе Лысогорского муниципального района Саратовской области или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

3.2.3. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Гремячинского муниципального образования.

3.2.4. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

3.2.5. Срок проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования или нормативным правовым актом представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

3.2.6. Орган местного самоуправления направляет соответственно Главе Лысогорского муниципального района Саратовской области подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

3.2.7. Глава Администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации или об отклонении и о направлении ее на доработку с учетом указанных замечаний.

3.2.8. На основании документации по планировке территории, утвержденной Главой муниципального образования, Совет народных депутатов Гремячинского муниципального образования вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

3.2.9. В случае если физическое или юридическое лицо обращается в орган местного самоуправления о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, проведение процедур, предусмотренных частями 3.2.1-3.2.8 настоящей статьи, не требуется. Администрация Лысогорского муниципального района в течение тридцати дней со дня поступления указанного обращения осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и утверждает его. Предоставление градостроительного плана земельного участка осуществляется без взимания платы.

3.2.10. В случае если подготовка градостроительного плана земельного участка осуществлялась органом местного самоуправления на основании заявления физического или юридического лица, границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного и Земельного кодекса. Границы земельного участка устанавливаются с учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельных участков.

РАЗДЕЛ 4. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 4.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.⁴⁹

Виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитуты.

4.1.1. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

⁴⁹ Градостроительный кодекс РФ, ст. 37, п. 2.

- градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;
- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

Списки разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
- 2) условно разрешенные виды использования;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования.⁵⁰

Основные виды разрешенного использования недвижимости – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

Условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном правилами землепользования и застройки.

Вспомогательные виды разрешенного использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается.

4.1.3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.⁵¹

Для условно разрешенных видов использования необходимо получение специальных согласований в порядке публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований посредством публичных слушаний.

Для каждой зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости в масштабах одного или нескольких кварталов застройки, расположение которых требует отдельного земельного участка,

⁵⁰ Градостроительный кодекс РФ, ст. 37, п. 1.

⁵¹ Градостроительный кодекс РФ, ст. 37, п. 4.

являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний.

Статья 4.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости

4.2.1. 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.⁵²

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается Главой администрации Гремячинского муниципального образования с учетом публичных слушаний.

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

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

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

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

б) собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4.2.3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, – в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

⁵² Градостроительный кодекс РФ, ст. 37, п. 3.

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

Статья 4.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- иные показатели.

4.3.2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в подпункте 4.3.1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

4.3.3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.⁵³

Статья 4.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

4.4.1. 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.

4.4.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Гремячинского муниципального

⁵³ Градостроительный кодекс РФ, ст. 38.

образования или нормативными правовыми актами представительного органа сельского поселения с учетом положений настоящей статьи.

4.4.3. 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 которому 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.

4.4.4. 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 принятия такого решения и направляет их Главе Лысогорского муниципального района Саратовской области.

4.4.5. Глава Администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области 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.

4.4.6. 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.

4.4.7. 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.⁵⁴

Статья 4.5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

4.5.1. 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.

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

4.5.3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

⁵⁴ Градостроительный кодекс РФ, ст. 39, п. 1, 2, 3, 8, 9, 11, 12.

4.5.4. Глава Администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области 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 принятия решения.

4.5.5. 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.⁵⁵

Статья 4.6. Установление публичных сервитутов

4.6.1. Органы местного самоуправления Лысогорского муниципального района Саратовской области имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичный

сервитут – ограниченное право пользования объектом недвижимости для третьих лиц в связи с обеспечением общественных нужд:

- проезда, прохода через земельный участок;
- прокладки, эксплуатации и ремонта коммунальных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещение межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения топографо-геодезических работ на время их проведения;
- открытого доступа к прибрежной полосе;
- проведения дренажных работ;
- забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопооя;
- прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям.⁵⁶

4.6.2. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен. 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 местного самоуправления, установившим публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество».

Сервитут может быть прекращен в виду отпадения оснований, по которому был установлен, путем принятия постановления об отмене сервитута.

РАЗДЕЛ 5. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 5.1. Работы по формированию земельных участков

5.1.1. Земельные участки могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для целей строительства из земель муниципальной собственности при условии, что

⁵⁵ Градостроительный кодекс РФ, ст. 40 .

⁵⁶ Земельный кодекс РФ, ст. 23, п. 2-3 .

на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

- границы;
- разрешенные виды использования;
- параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;
- сведения о сервитутах (ограничениях).

5.1.2. Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

- проект границ земельного участка, согласованный с владельцами соседних земельных участков (в случае размещения в сложившейся застройке);
- материалы выноса границ земельных участков в натуру;
- описание градостроительных регламентов о разрешенных видах использования и параметрах разрешенных строительных преобразований недвижимости, сведений о сервитутах и дополнительных ограничениях в использовании земельного участка в связи с размещением в охранных и защитных зонах;
- технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- решение Администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов;
- публикация сообщения о проведении торгов или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов.

5.1.3. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- местного бюджета (средств, поступающих от земельных платежей, в том числе при передаче земельных участков посредством торгов, аукционов, конкурсов);
- физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду без проведения торгов с предварительным согласованием места размещения объектов.

Статья 5.2. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам

5.2.1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

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

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением характеристик (за исключением ранее установленных

границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

3) порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами.

5.2.2. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, сооружений, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

5.2.3. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

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

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

5.2.4. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Администрации Лысогорского муниципального района Саратовской области;

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

Результатом первой стадии действий являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения. Результатом второй стадии действий являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.

Статья 5.3. Условия предоставления (изъятия) земельных участков

5.3.1. Сформированные в соответствии с требованиями статьи 5.1-5.2 Правил земельные участки в границах Гремячинского муниципального образования представляются физическим и юридическим лицам на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе Администрации Гремячинского муниципального образования.

5.3.2. Общий порядок предоставления земельных участков или права их аренды на торгах (конкурсах, аукционах), на безконкурсной основе установлен статьями 28-38 Земельного кодекса РФ и принятых на его основе нормативных правовых актов Правительства РФ, Саратовской области, органов местного самоуправления.

Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном статьями 49 и 55 Земельного кодекса РФ.

Статья 5.4. Нормы предоставления земельных участков

Предельные размеры (минимальные и максимальные) земельных участков, вновь предоставляемых под индивидуальное строительство в границах Гремячинского муниципального образования, устанавливаются от 0,15 до 0,30 га.

Участок территории сверх установленной предельной нормы может передаваться с учетом фактического использования, по отдельному договору, при условии согласования границ со смежными землепользователями.

Статья 5.5. Межевание территории

5.5.1. Проекты межевания территории устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий общего пользования не проводится.

5.5.2. На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается одновременно с проектом планировки территории или в виде отдельного документа.

5.5.3. Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормативов на условия эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

Границы существующих землепользователей, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

5.5.4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются с учетом действующих нормативных правовых актов сельского поселения и наличия свободных земель в Гремячинском муниципальном образовании.

5.5.5. В случае если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров установленных градостроительными правовыми актами Администрации Гремячинского муниципального образования, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены, при наличии свободных земель, до нормативных размеров.

5.5.6. Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцами земельного участка на праве собственности или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

5.5.7. При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты и юридически установленные или подтвержденные частные сервитуты.

5.5.8. При установлении границ землепользования в зонах исторической застройки с учетом целесообразности и возможности учитываются исторические границы

домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-культурных опорных планов и проектов зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 5.6. Установление публичных сервитутов

5.6.1. Публичные сервитуты (ограниченное право пользования земельным участком в целях обеспечения общественных нужд) устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, и иными федеральными законами.

5.6.2. Границы и условия действия публичных сервитутов устанавливаются на основе документов территориального планирования и проектов планировки.

5.6.3. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на схемах зонирования, градостроительных планах земельных участков и отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

Статья 5.7. Градостроительный план земельного участка

5.7.1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным Кодексом РФ в соответствии с формой градостроительного плана, утвержденной Приказом Минрегиона РФ от 10.05.2011 № 207.

Градостроительный план земельного участка включает в себя:

- чертеж градостроительного плана земельного участка и линий градостроительного регулирования;
- информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства;
- информацию о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства и объектах культурного наследия;
- информацию о разделении земельного участка.

5.7.2. Чертеж градостроительного плана земельного участка выполняется на топографической съемке, на нем указываются:

- схема расположения земельного участка в окружении смежно расположенных земельных участков (ситуационный план);
- границы земельного участка и координаты поворотных точек;
- красные линии;
- обозначение существующих (на дату предоставления документа) объектов капитального строительства, объектов незавершенного строительства и их номера по порядку, в том числе не соответствующих градостроительному регламенту;
- минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения объекта капитального строительства, за пределами которых запрещено строительство;
- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд и номера этих зон по порядку (на основании документации по планировке территории, в соответствии с которыми принято решение о выкупе, резервировании с последующим выкупом);
- места допустимого размещения объекта капитального строительства;
- информация об ограничениях в использовании земельного участка (зоны охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитные, водоохранные зоны и иные зоны);
- границы зон действия публичных сервитутов (при наличии);
- параметры разрешенного строительства.

5.7.3. Требования к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке включают в себя:

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и объектов капитального строительства, в том числе площадь;
- предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка;
- иные показатели.

5.7.4. Проект границ земельного участка является основой для изготовления кадастрового плана земельного участка и используется при разработке, согласовании, экспертизе проектной документации, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

РАЗДЕЛ 6. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 6.1. Общие положения о публичных слушаниях

6.1.1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Гремячинского муниципального образования, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местной нормативной базы.

6.1.2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией сельского поселения решений по землепользованию и застройке.

6.1.3. На публичные слушания выносятся проекты правил землепользования и застройки, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, а также 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;

6.1.4. Инициаторами публичных слушаний могут быть:

- население Гремячинского муниципального образования;
- Администрация Гремячинского муниципального образования;
- Глава администрации Гремячинского муниципального образования;
- Глава администрации Гремячинского муниципального образования.

Публичные слушания, проводимые по инициативе населения или представительного органа, назначаются Советом народных депутатов, а по инициативе Главы сельского поселения – Главой сельского поселения, а по инициативе Главы Администрации – Главой Администрации сельского поселения.

Инициатива населения по проведению публичных слушаний может исходить от инициативной группы жителей муниципального образования.

6.1.5. Решение о назначении публичных слушаний принимается на заседании Совета народных депутатов Гремячинского муниципального образования, большинством голосов от числа присутствующих на заседании депутатов. При отклонении инициативы о проведении публичных слушаний Совет народных депутатов направляет инициативной группе мотивированное обоснование о причинах отказа в принятии решения о проведении

публичных слушаний. Основанием отказа в проведении публичных слушаниях могут быть только несоблюдение при их инициировании норм законодательства и требований настоящих Правил.

Решение о проведении публичных слушаний принимается не ранее чем за 20 и не позднее чем за 3 дня до дня проведения публичных слушаний.

6.1.6. В решении о назначении публичных слушаний указывается:

- наименование проекта, выносимого на публичные слушания;
- время и место проведения публичных слушаний;
- порядок подачи заявок на участие в публичных слушаниях.

Статья 6.2. Организация подготовки публичных слушаний

6.2.1. На основании решения Совета народных депутатов Гремячинского муниципального образования или постановления Главы Гремячинского муниципального образования формируется организационный комитет по подготовке и проведению публичных слушаний.

Глава сельского поселения, Глава администрации Гремячинского муниципального образования не позднее 5 дней со дня принятия решения о назначении публичных слушаний организует проведение первого заседания оргкомитета и в дальнейшем осуществляет организационное и материально-техническое обеспечение деятельности организационного комитета.

6.2.2. Организационный комитет:

1) на первом заседании, которое организуется в трехдневный срок после принятия решения о проведении публичных слушаний, избирает председателя, заместителя председателя, секретаря, распределяет обязанности между членами организационного комитета, составляет план работы, который предусматривает перечень мероприятий, которые необходимо осуществить при подготовке публичных слушаний структурным подразделением администрации Гремячинского муниципального образования и предоставляет его Главе администрации Гремячинского муниципального образования;

2) не позднее 10 дней до назначенной даты проведения публичных слушаний обеспечивает обнародование проекта Правил землепользования и застройки, рассмотрение которого выносится на публичные слушания;

3) определяет субъектов правотворческой инициативы – разработчиков (авторов) проектов, которые будут выступать с сообщением на публичных слушаниях по существу выносимых на обсуждение проектов;

4) составляет список должностных лиц, специалистов, представителей организаций, заинтересованных жителей муниципального образования, направляет им официальные сообщения с просьбой дать свои предложения (поправки) по проектам, выносимым на обсуждение;

5) организует подготовку проекта решения публичных слушаний по проекту, выносимого на публичные слушания. В протокол проведения публичных слушаний включаются все поступившие в письменной форме предложения (поправки), в проект решения включаются результаты обсуждения проекта;

6) не позднее 3 дней до даты проведения публичных слушаний оповещает население Гремячинского муниципального образования об инициаторах, дате, времени и месте проведения публичных слушаний, теме и вопросах, выносимых на обсуждение.

7) обобщает заявки об участии в публичных слушаниях;

8) регистрирует участников публичных слушаний.

Организационный комитет подотчетен в своей деятельности Совету народных депутатов Гремячинского муниципального образования.

Статья 6.3. Процедура проведения публичных слушаний

6.3.1. Организационный комитет перед началом публичных слушаний организует регистрацию участников слушаний, выдает им проект Правил землепользования и застройки, выносимого на обсуждение.

6.3.2. Председатель организационного комитета является ведущим публичных слушаний, ведущий открывает публичные слушания, информирует о численности участников слушаний, оглашает решение Совета народных депутатов или Главы Гремячинского муниципального образования о назначении публичных слушаний и проекте, выносимого на обсуждение. Голосованием утверждается регламент проведения публичных слушаний.

6.3.3. С сообщением на публичных слушаниях выступает субъект правотворческой инициативы – разработчик вынесенного на обсуждение проекта.

6.3.4. Предложения (поправки) по проекту не должны противоречить Конституции Российской Федерации, федеральным и областным законам, Уставу Гремячинского муниципального образования.

6.3.5. На публичных слушаниях должны присутствовать специалисты (юристы, финансовые работники), которые в ходе обсуждения предложений (поправок) в проект должны дать заключение об их соответствии действующему законодательству, а также реальности финансового обеспечения их реализации;

6.3.6. Все предложения (поправки) в проект протоколируются, заносятся в проект решения публичных слушаний.

6.3.7. По окончании обсуждения участники публичных слушаний голосованием принимают решение, в котором указывается отношение участников публичных слушаний в целом к проекту Правил землепользования и застройки (рекомендация одобрить либо отклонить), а также фиксируются предложения (поправки), которые рекомендуется принять либо отклонить.

6.3.8. Решение по результатам публичных слушаний считается принятым, если за него проголосовало большинство участников слушаний;

6.3.9. Решение, принятое на публичных слушаниях по проекту направляется в Совет народных депутатов или Главе администрации Гремячинского муниципального образования, в компетенцию которых входит принятие проекта для обязательного рассмотрения предложений (поправок) участников публичных слушаний при окончательном принятии указанного проекта.

6.3.10. В течение пяти дней после принятия проекта, который выносился на публичные слушания, Совет народных депутатов, либо Глава администрации Гремячинского муниципального образования, направляют участникам слушаний, которые вносили предложения (поправки), мотивированное обоснование по всем предложениям (поправкам), которые не были включены в текст проекта.

6.3.11. В течение 7 дней после окончания публичных слушаний организационный комитет направляет материалы о результатах публичных слушаний Главе администрации Гремячинского муниципального образования для опубликования.

Статья 6.4. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о специальном согласовании, отклонениях от Правил

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

Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;
- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;
- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в Администрацию Гремячинского муниципального образования.

Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;
- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);
- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение трех дней после регистрации заявления орган архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

- а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;
- б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;
- в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям, а также по требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

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

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

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

6.4.2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства – высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

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

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами сельского поселения;
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

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

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

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой администрации Гремячинского муниципального образования не позднее 10 дней после поступления рекомендаций комиссии по землепользованию и застройке.

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

РАЗДЕЛ 7. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ

Статья 7.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля

Основанием для осуществления контроля являются настоящие Правила застройки в части характеристик территориальных зон и градостроительных регламентов.

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- комиссия по землепользованию и застройке в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила застройки;
- отдел архитектуры и градостроительства Администрации Лысогорского муниципального района в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки; оформлению и переоформлению разрешений на строительство;
- иные органы осуществляют контроль и надзор в пределах своей компетенции в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

Статья 7.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости

7.2.1. Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводятся в виде:

- проверок проектной документации на соответствие исходно – разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта указанного соответствия;
- в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершению строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

РАЗДЕЛ 8. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗАСТРОЙКИ

Статья 8.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Гремячинского муниципального образования являются:

- несоответствие правил генеральному плану поселения, схеме территориального планирования муниципального района в результате внесения в такие генеральные планы или схемы территориального планирования изменений;
- поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

Статья 8.2. Порядок внесения изменений в Правила застройки

8.2.1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки в комиссию по подготовке проекта Правил направляются:

- федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства соответственно: федерального, регионального и местного значения;
- органами местного самоуправления, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;

- физическими и 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 реализуется права и законные интересы граждан и их объединений.

8.2.2. Комиссия в течении тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе администрации Гремячинского муниципального образования.

8.2.3. Глава администрации Гремячинского муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае отрицательного решения граждане и их объединения имеют право обращаться в суд.

РАЗДЕЛ 9. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

Статья 9.1. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства

9.1.1. Благоустройство подразделяется на виды:

- инженерное благоустройство территории;
- общее благоустройство;
- специальное благоустройство;
- озеленение и ландшафтная архитектура.

9.1.2. Основной задачей инженерного благоустройства является создание благоприятных условий для жизни и деятельности населения и обеспечение необходимого технологического уровня окружающей среды.

Объектами инженерного благоустройства являются:

- отвод поверхностных и паводковых вод;
- понижение уровня грунтовых вод;
- защита от подтопления;
- обеспечение допустимых уклонов улиц и проездов;
- организация проезда автотранспорта и пешеходов;
- создание безбарьерной среды для маломобильных групп населения при строительстве и ремонте улиц, тротуаров, пешеходных дорог и т. п.
- освещение улиц.

9.1.3. Основной задачей общего благоустройства является повышение уровня комфорта пребывания человека в жилой среде, удобство пользования инженерными коммуникациями, а так же организация полноценных социальных контактов, отвечающих современным требованиям.

Объектами общего благоустройства являются:

- объемные сооружения (остановочные навесы, беседки, ротонды и т. п.);
- устройства для оформления озеленения (перголы, цветочницы, клумбы, приствольные решетки и т.п.);

- ограждения;
- плоскостные планировочные элементы (пешеходные дорожки, мощение, лестничные сходы и т. п.);
- водные устройства (фонтаны, бассейны, питьевые фонтанчики и т. п.);
- зрелищные сооружения (эстрады, танцплощадки, передвижные зверинцы и т. п.);
- детское игровое оборудование;
- садово-парковое оборудование;
- оборудование спортивных площадок;
- коммунально-бытовое оборудование (мусоросборники, телефонные будки, пляжное оборудование и т. п.);
- осветительные устройства (декоративные фонари, подсветка фасадов, газонные светильники и т. п.);
- визуальные коммуникации (рекламные установки, знаки-ориентиры, стенды и т.п.);
- некапитальные и нестационарные объекты торговли (коммерческие киоски и павильоны, палатки, лотки, площадки для сезонной летней торговли, мини рынки).

9.1.4. Основной задачей специального благоустройства является обогащение эстетических, духовных качеств среды населенных пунктов художественными и декоративными средствами.

Объектами специального благоустройства являются:

- произведения монументально-декоративного искусства, выполняемые из долговечных материалов;
- сельская, районная, областная и государственная символика;
- праздничное оформление.

9.1.5. Ландшафтная архитектура является важнейшей составной частью градостроительства, органично включающая жилую среду в ее природное окружение и вносящая элементы природы в архитектурно-пространственную организацию населённого пункта.

Основными объектами озеленения и ландшафтной архитектуры являются: парки, скверы, сады, бульвары, лесопарки.

9.1.6. Основными требованиями к элементам благоустройства являются:

- функциональная определенность;
- изготовление из современных строительных материалов;
- соблюдение требований эргономики;
- долговечность и безопасность эксплуатации;
- гармоничное сочетание с окружением;
- учет национальных и архитектурных традиций поселения.

9.1.7. Работы по благоустройству территории проводятся:

- по инициативе собственника, пользователя объекта;
- по инициативе лица, не являющегося собственником, арендатором;
- по предписанию органов власти, контроля и надзора;
- по условиям исходно-разрешительной документации при проведении компенсационного благоустройства (озеленения).

9.1.8. Основанием для разработки проектной документации по указанным работам является:

- заявление собственника, пользователя объекта;
- поручение Главы Гремячинского муниципального образования;
- поручение заместителя Главы Гремячинского муниципального образования, курирующего вопросы строительства;
- предписания органов контроля и надзора.

9.1.9. Основанием для строительства объектов благоустройства является приказ Главы Гремячинского муниципального образования или его заместителя.

Статья 9.2. Требования к внешнему облику сельского поселения и улучшению его эстетического уровня

9.2.1. В целях формирования эстетически полноценной среды поселения необходимо осуществлять мероприятия средствами художественного проектирования, декоративно-прикладного искусства и ландшафтного дизайна.

9.2.2. Формирование внешнего облика поселения путем улучшения его эстетических качеств необходимо осуществлять путем разработки и реализации комплексных проектов архитектурно-художественного оформления и благоустройства, в частности:

- комплексное проектирование открытых пространств (пешеходных зон, зон отдыха, детских площадок, ярмарок и др.);
- комплексное решение улиц и проездов;
- архитектурно-художественное освещение зданий и сооружений;
- надстройка и реконструкция фасадов зданий;
- реконструкция первых этажей зданий, включая создание входов, витрин, вывесок, реклам магазинов и других учреждений обслуживания;
- размещение средств наружной рекламы и информации;
- размещение временных сооружений, малых торговых точек и др.

9.2.3. Все работы, влияющие на формирование внешнего облика (монументально-художественное оформление зданий, сооружений, скульптур, архитектурно-художественное освещение, размещение мемориальных досок, создание цветников, фонтанов, летних кафе, павильонов на остановках транспорта, торговых киосков и павильонов, ремонт и покраска фасадов, установка средств наружной рекламы и информации, типы устанавливаемых на улицах опор освещения, скамеек, урн и другие элементы дизайна) подлежат обязательному согласованию с отделом архитектуры и градостроительства Администрации Лысогорского муниципального района.

Все объекты, сооружаемые для повышения эстетического уровня внешнего облика сельского поселения, подлежат комиссионной приемке.

Приемку объектов внешнего оформления среды осуществляет комиссия, возглавляемая главным архитектором Лысогорского муниципального района.

Статья 9.3. Требования по охране окружающей среды

9.3.1. Природоохранные требования, предъявленные к обоснованию, проектированию и строительству всех видов объектов определяются законодательством РФ.

9.3.2. Выбор места предполагаемого строительства должен производиться с учетом возможного негативного влияния как нормально работающего, так и аварийного объекта на все элементы окружающей среды: недра, подземные и поверхностные воды, растительный и животный мир, атмосферу и соответствовать действующим нормативам по охране окружающей среды.

9.3.3. Предприятия и организации, деятельность которых ведет к нарушению геологической среды, обязаны на этапе проектирования своей деятельности с опережением разрабатывать проекты рекультивации, защиты подземных вод.

9.3.4. Организации, деятельность которых связана с водопользованием, обязаны на стадии разработки проекта получить разрешение на все виды спецводопользования.

Выбор места для размещения объектов межрайонного, областного и федерального значения, а также потенциально опасных объектов согласовывают с государственными

органами в области охраны окружающей среды и природопользования по Саратовской области.

Статья 9.4. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры

9.4.1. Общая часть.

9.4.1.1. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры должно производиться в соответствии с отраслевыми схемами, градостроительной документацией, требованиями действующих строительных норм и правил (СНиП), настоящими правилами и другой нормативной документацией.

9.4.1.2. Для развития инженерных сетей поселения составляются следующие виды специальных и комплексных проектов:

- проекты развития отраслевых схем;
- проекты строительства отдельных транзитных или магистральных коммуникаций, входящих в отраслевую систему;
- проекты уличных и внутриквартальных сетей в составе проектов застройки;
- проекты строительства отдельного объекта или группы объектов промышленного или жилищно-гражданского строительства с подключением к существующим инженерным сетям.

В целях развития инженерных сетей при разработке градостроительной документации определяются коридоры для магистральных инженерных сетей и площадки для размещения инженерных сооружений с последующим резервированием земельных участков.

9.4.1.3. К инженерным сетям относятся:

- трубопроводы: водопровода, канализации, дренажа, теплопровода, газопровода;
- кабели силовые электрические, воздушные линии электропередач, сети слабого тока (телефонные, радиотрансляционные, сигнальные и др.).

9.4.1.4. Основанием для проектирования инженерных сетей и сооружений являются:

- паспорт на участок строительства;
- задание на проектирование, оформленное и утвержденное в установленном порядке;
- акт выбора трассы инженерной сети, в случае ее прохождения по не застроенной территории, не муниципальным землям.

9.4.1.5. Проектная документация всех видов инженерных сетей должна выполняться, в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил, на современной топографической подоснове, со сроком давности, не превышающим одного года, проектной организацией, имеющей лицензию на данный вид работ. В случае отсутствия современной топографической подосновы заказчик – застройщик обязан выполнить или откорректировать съемку силами любой организации, имеющей лицензии на данный вид работ.

9.4.1.6. При разработке проектов инженерных сетей с пересечением улиц и площадей поселения принимать способ прокладки «закрытый или открытый» по согласованию с отделом архитектуры и градостроительства Администрации Лысогорского муниципального района и ГИБДД. В случае пересечения улиц или площадей центральной части поселения запрещается производство работ открытым способом.

9.4.1.7. Запрещается всякое перемещение подземных сетей и сооружений, не предусмотренное проектом, без согласования с эксплуатационной организацией.

9.4.1.8. В случае обнаружения при производстве земляных работ сооружений и коммуникаций, не зафиксированных в проекте, строительная организация ставит в известность заказчика, который обязан вызвать на место работ представителей проектной

и эксплуатационной организации, по принадлежности, для принятия решения о внесении изменений в проект и на планшеты геосъемки поселения.

9.4.1.9. Технический надзор за строительством инженерных сетей и сооружений осуществляют:

- заказчик (застройщик);
- проектная организация (при заключении договора на авторский надзор);
- эксплуатационная организация (по принадлежности);
- отдел архитектуры и градостроительства Администрации Лысогорского муниципального района.

9.4.1.10. Восстановление покрытия дорог и тротуаров непосредственно после проведения работ по строительству инженерных сетей осуществляется организацией, ведущей строительство или по ее заказу, специализированной организацией.

Работы по восстановлению твердого покрытия, зеленых насаждений оформляются актом с участием представителей Администрации Гремячинского муниципального образования и отдела архитектуры и градостроительства Администрации Лысогорского муниципального района.

Качество восстановительных работ должно соответствовать требованиям строительных норм.

Заказчик несет ответственность за выполнение всего объема специализированных и восстановительных работ в течение трех лет.

9.4.1.11. Проектирование и проведение земляных, строительных и иных работ на территории объектов культурного наследия и в зонах их охраны производится в соответствии с положениями ст. 35 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».

9.4.1.12. Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.

9.4.1.13. При необходимости нарушения существующих зеленых насаждений вырубленные насаждения должны компенсироваться новой посадкой. Мероприятия по посадке зеленых насаждений должны предусматриваться проектами, отражаться в сметах.

9.4.1.14. Ответственность за повреждение зеленых насаждений и подземных коммуникаций при разрытии, нарушении действующих норм и правил несет организация, производящая работы и персональное лицо, ответственное за производство работ.

Поврежденные коммуникации, зеленые насаждения должны быть восстановлены виновником.

9.4.1.15. В целях безопасности существующих подземных коммуникаций в местах, где намечено производство работ, устанавливается типовой предупреждающий знак в соответствии с условиями производства работ в пределах охраняемых зон.

9.4.1.16. В процессе строительства генеральным подрядчиком должен осуществляться геодезический контроль точности прокладки инженерных коммуникаций выполнением исполнительной съемки.

9.4.1.17. По окончании прокладки инженерных коммуникаций, до зарытия траншей и котлованов, строительная организация обязана составить исполнительные чертежи и передать их заказчику (за подписью исполнителя и геодезиста).

9.4.1.18. Все работы по ликвидации недействующих подземных сетей должны быть отражены на соответствующих планшетах геодезической съемки.

9.4.1.19. Для добычи полезных ископаемых (в т.ч. пресных и минеральных вод), строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, обязаны получать лицензию на право пользования недрами.

Лицензия на право пользования недрами не требуется при проведении региональных геолого-геофизических работ, научно-исследовательских, палеонтологических и других

работ, направленных на общее изучение недр, геологических работ по созданию и ведению мониторинга природной среды, контроля за режимом подземных вод, а также иных работ, проводимых без существенного нарушения целостности недр.

Не требуется также оформление лицензии на пользование недрами для добычи подземных вод из первого от поверхности водоносного горизонта на тех участках, где он является источником централизованного водоснабжения и используется только для удовлетворения нужд земледельцев (землепользователей) в воде хозяйственно-питьевого и технического назначения, и если отбор подземных вод из него осуществляется с помощью простейших водозаборных сооружений.

Это относится и к использованию недр для водоснабжения индивидуальных, приусадебных, крестьянских (фермерских) хозяйств, садовых, дачных участков и других мелких потребителей.

Владельцы земельных участков имеют право по своему усмотрению в их границах осуществлять без применения буровзрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых и строительства подземных сооружений для собственных нужд на глубину до 5 метров по согласованию с администрацией поселения.

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

9.4.1.21. Полигоны твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов относятся к объектам областного значения, и по предпроектной и проектной документации на их размещение и строительство необходимы согласования Департамента строительства, транспорта и ЖКХ Саратовской области, Управления Роспотребнадзора по Саратовской области, Управления Росприроднадзора по Саратовской области с составлением заключения Государственной экологической экспертизы.

Площадь участка, отводимого под полигоны, принимается, как правило, из условия срока его эксплуатации не менее 15 лет.

Размеры земельных участков и санитарно-защитных зон предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов следует принимать по СНиП 2.07.01-89* и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размещение и строительство объектов сбора, складирования, переработки и захоронения промышленных отходов осуществляются в соответствии с «Временными правилами охраны окружающей среды от отходов производства и потребления в Российской Федерации», утвержденными заместителем министра охраны окружающей среды.

9.4.1.22. Земельные участки инженерных сооружений могут обноситься неглухими ограждениями, должны иметь подъездные автодороги с твердым покрытием, площадки для стоянки и разворота автотранспорта, должны быть озеленены по периметру ствольными и кустарниковыми зелеными насаждениями и быть снабжены необходимой рекламной информацией и указателями.

Статья 9.5. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия (памятников истории и культуры)

9.5.1. К землям историко-культурного назначения относятся земли:

- объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в том числе объектов археологического наследия;
- достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;

– военных и гражданских захоронений.

9.5.2. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территории выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и законом «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

9.5.3. Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изъятие земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются, за исключением случаев установленных законодательством.

9.5.4. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия.

Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

9.5.5. Работы по сохранению объектов культурного наследия в Голунского сельском поселении проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных Департаментом образования, культуры и спорта Саратовской области по заявке собственника или пользователя объекта культурного наследия.

Статья 9.6. Осуществление инженерных изысканий

9.6.1. Производство всех инженерных изысканий разрешается выполнять только при наличии регистрации (разрешения) работ в соответствующих органах.

9.6.2. Организации, осуществляющие производство инженерных изысканий, должны иметь специальную лицензию на производство данного вида работ.

9.6.3. Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;
- инженерно-геологические изыскания;
- инженерно-экологические изыскания;
- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

- гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;
- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;
- обустройство артскважин;
- устройство линейных сооружений;
- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;
- иные виды работ.

9.6.4. Документы о регистрации действительны в течение указанных в них сроков начала и окончания работ.

Если по каким-либо причинам работы не были закончены в указанные сроки, действие регистрации может быть продлено по обоснованной просьбе предприятия, выполняющего работы.

9.6.5. В случае аннулирования, утери документов о регистрации, изменения подрядной организации или ответственного производителя работ оформление взамен

ранее выданного документа осуществляется в порядке, предусмотренном для регистрации соответствующих работ.

9.6.6. На «Градостроительном плане земельного участка» выполненном на топографической основе, помимо наименования организации, выполняющей топографическую съемку, дополнительно необходимо указывать сведения о дате и номере регистрации изысканий.

РАЗДЕЛ 10. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 10.1. О введении в действие настоящих Правил застройки

10.1.1 Настоящие Правила застройки вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления сельского поселения в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки.

10.1.2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил застройки, являются несоответствующими Правилам застройки в случаях, когда эти объекты:

- расположены за пределами красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;
- имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;
- имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек) установленных соответствующими статьями Правил застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

РАЗДЕЛ 11. СХЕМА (КАРТА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Схема градостроительного зонирования территории Гремячинского муниципального образования выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является схема территориального планирования - генеральный план (основной чертеж) Гремячинского муниципального образования с учетом его положений, отраженных на «Схеме градостроительного зонирования».

На схеме (карте) градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а так же требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе 13 статьях 13.1-13.5.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, Жст, Р1, Р2, и т.д.).

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- естественным границам природных объектов.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

РАЗДЕЛ 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 12.1. Общие положения

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом развития Гремячинского муниципального образования, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Главы Администрации Саратовской области и местной нормативной базы, требования СНиПов, СанПиНов и т. д.

Статья 12.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

Виды разрешенного использования, в том числе:

- основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
- вспомогательные виды разрешенного использования;
- условно разрешенные виды использования;

Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства, в т.ч.:

- архитектурно-строительные требования;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- санитарно-гигиенические и экологические требования;
- защита от опасных природных процессов;
- охрана культурного наследия.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;
- виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований;

- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к **разрешенным видам использования на территории всех зон** при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п. 4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования, включенные в красные линии, (парки, скверы, набережные).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Информационные источники регламентов:

СНиП 2.07.01.-89* Планировка и застройка городских и сельских поселений.

СП 30-102-99 Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства.

МДС 30-1.99 Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов.

«Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.

СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».

СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».

СНиП 31-01-2003 г. «Здания жилые многоквартирные»

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

ФЗ №27 от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и внесении изменений в трудовой Кодекс РФ».

Статья 12.3. Перечень территориальных зон

I. Жилые зоны	
Ж 1	– Зона индивидуальной жилой застройки
Ж 2	– Зона малоэтажной жилой застройки
Жст	– Зона индивидуальной жилой застройки в зоне особого строительного режима
II. Общественно-деловые зоны	
О 1	– Зона делового, коммерческого и общественного назначения.
О 2	– Зоны оптовой торговли, открытых рынков и мелкого производства
О 3	– Зона учреждений здравоохранения
О 4	– Зона размещения социальных объектов
О 5	– Зона спортивных сооружений
О 6	– Зона культовых сооружений
О 7	– Зона памятников и мемориалов
III. Зоны транспортных и инженерных инфраструктур	
ИС 1	– Зона магистральной и улично-дорожной сети
ИС 2	– Коридоры инженерных сетей, коммуникаций и объектов, связанных с их обслуживанием
IV. Зоны сельскохозяйственного использования	
С 1	– Зона земель сельскохозяйственных угодий
С 2	– Зона садово-огородных участков, личных подсобных хозяйств
V. Рекреационные зоны	
Р 1	– Зона зеленых насаждений общего пользования
Р 2	– Зона водных объектов
Р 3	– Зона природного ландшафта
VI. Зоны специального назначения	
СП 1	– Зона водозаборных сооружений
СП 2	– Скотомогильники, полигоны ТБО
СП 3	– Зона кладбищ
СП 4	– Зона зеленых насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны)
СП 5	– Зона охраны памятников историко-культурного значения
VII. Производственные зоны	
П 1	Зона промышленных предприятий 1-3 класса вредности
П 2	Зона промышленных предприятий 4-5 класса вредности
П 3	Зона коммунально-складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта и объектов оптовой торговли

Статья 12.4. Жилые зоны

Индекс зон Ж 1, Жст
Зона индивидуальной жилой застройки.

Зона индивидуальной жилой застройки в зоне особого строительного режима

№	Тип регламента	Содержание регламента
1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа. - Жилые дома усадебного типа в черте населенного пункта для ведения личного подсобного хозяйства. - Блокированные жилые дома.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Объекты обслуживания повседневного пользования. - Гаражи индивидуальных машин или стоянки на 1-3 машиномест на одну семью; - Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения; - Общеобразовательные школы, объекты дошкольного воспитания, пункты первой медицинской помощи. - Объекты религиозного назначения. - Хозяйственные постройки. - Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи). - Сады, огороды, водоемы. - Бани, сауны, надворные туалеты при условии канализования стоков.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Временные павильоны розничной торговли*. - Объекты индивидуальной трудовой деятельности (слесарные, ремонтные мастерские) без нарушения принципов добрососедства*. - Секционная застройка для муниципального строительства.
Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства		
4.	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Минимальный размер земельных участков для индивидуального строительства – 0,15 га. - Максимальный размер земельных участков на всей территории сельского поселения – 0,30 га. - От красной линии улиц расстояние до жилого дома – не менее 5 м.; от красной линии проездов – не менее 3 м. - Минимальное расстояние от границ землевладений до строений, а также между строениями: от границ соседнего участка до основного строения – 3 м., хозяйственных и прочих построек – 1м., открытой стоянки – 1 м., отдельно стоящего гаража – 1 м. - В существующих кварталах населённых пунктов поселения – минимальные расстояния между участками и строениями – по сложившейся линии застройки и в соответствии с градостроительным планом и (или) техническим паспортом земельного участка, не нарушая принципов добрососедства. - Минимальное противопожарное расстояние между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках принимать по табл.1 приложение 1 СНиП 2.07.01-89*. - Предельное количество этажей для всех основных строений – до 3 включительно. - Для всех вспомогательных строений предельное количество

		<p>этажей – 1.</p> <ul style="list-style-type: none">- Максимальный процент застройки – не более 50%.- Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые многоквартирные».- Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать утвержденному градостроительному плану.- Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.- Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89*.- Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с Управлением архитектуры и градостроительства Администрации Лысогорского муниципального района.- Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей застройкой.- Секционная застройка осуществляется при условии соответствующего архитектурно-планировочного обоснования и проектных проработок как минимум в пределах квартала, с соблюдением прав собственников смежных участков.- При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89*, ВСН 62-91, СП 30-102-99.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none">- Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02;- Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;- Санитарная очистка территории;- Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.- Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, игровых площадок и площадок отдыха не менее 20 метров.- На жилых территориях расположенных в границах санитарно-защитных зон действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.3 и 13.5.

6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> - Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод. - Мониторинг уровня положения грунтовых вод; - На территориях расположенных в границах водоохраных зон действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.1. - На территориях, подверженных подтоплению, градостроительное освоение возможно при обязательном инженерно-строительном обосновании и проведению предварительной инженерной подготовки. Соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 13.2 настоящих Правил.
----	--	--

*Объекты указанных видов использования могут размещаться, как правило, на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

Статья 12.5. Общественно-деловые зоны

Индекс зоны О 1 Зона делового, коммерческого и общественного назначения

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p>Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Административные, управленческие учреждения. – Юридические учреждения. – Коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, туристические агентства. – Кинотеатры, клубы, музеи, выставочные залы, библиотеки. – Гостиницы. – Аптеки и поликлинические отделения. – Религиозные объекты. – Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения. – Средние, специальные учебные заведения. – Почтовые отделения, отделения связи. – Торговые центры. – Бары, кафе, закусочные. – Объекты бытового обслуживания. – Фирмы по предоставлению услуг сотовой связи. – Жилая застройка. – Рекреационные территории.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> – Объекты дошкольного воспитания, школы. – Парковки, автостоянки. – Объекты пожарной охраны. – Общественные туалеты.

		– Элементы визуальной информации.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> – Виды недвижимости (предприятия обслуживания), требующие по нормам больших автостоянок, более чем на 10 автомобилей. – Спортивные и развлекательные комплексы. – Общежития. – Павильоны и киоски временной торговли. – Общественные туалеты.
Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства		
4.	Архитектурно-строительные требования.	<ul style="list-style-type: none"> – Минимальный размер земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89* Приложение 3, 7. – Минимальные отступы от красной линии улиц - в соответствии с проектом планировки: – Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки. – Иные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения». – Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 10 одновременных посетителей – 0.7-1 машино-место и 1.5-2.0 велосипедов и мопедов. – Удельный размер площадок для стоянок автомобилей 25м²/1м-м. Иные параметры в соответствии со СНиП 21.02.99 «Стоянки автомобильные». – Новое и реконструируемое строительство вести на конкурсной основе, по индивидуальным проектам и соблюдением регламентов зон охраны объектов культурного наследия. – Формирование общественно-деловой зоны должно осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта и т.д.) и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение. – Применение высококачественных материалов для отделки фасадов. – В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными, согласно (СП 31-102-99).
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		

5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	<ul style="list-style-type: none"> – Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки. – Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации. – Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30 % от незастроенной площади участка). – Для защиты корней деревьев от вытаптывания – устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки. – Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов. – Санитарная очистка и централизованное канализование.
6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> – Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов. – При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий.

Индекс зоны О 2

Зона оптовой торговли, открытых рынков и мелкого производства.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<p>Объекты торгового назначения общепоселкового и регионального значения, ориентированные на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, периодического и эпизодического спроса:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Рынки закрытые и открытые; - Магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов; - Предприятия общественного питания; - Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли; - Центры логистики;
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Администрация и конторы, связанные с эксплуатацией рынка; - Гостиницы; - Объекты пожарной охраны; - Отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного правопорядка; - Парковки; - Общественные туалеты; - Скверы и участки зеленых насаждений.
Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства		

3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Отделения банков, пункты приема валюты; - Коммунальные предприятия; - Оптовая торговля «с колес»; - Наземные гаражи и автостоянки на отдельных участках; - Развлекательные учреждения.
4.	Архитектурно-строительные требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Предельная минимальная и (или) максимальная площадь земельных участков, высота зданий и процент застройки определяются в соответствии с проектом планировки. - Размер земельных участков для гаражей и автостоянок - в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89*. - Формируемая зона должна иметь удобные транспортные связи с районами города и области и располагаться либо в коммунальных зонах, либо на подходах к городу; - Парковки и открытые площадки для легковых автомобилей в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89* и СНиП 21-02-99. - Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Санитарные и экологические требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Благоустройство и санитарная очистка территории.
6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> - Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц; - При возведении капитальных зданий дополнительные инженерно-геологические изыскания.

Индекс зоны О 3

Зона учреждений здравоохранения.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Больницы, поликлиники, подстанции скорой медицинской помощи, аптеки, профилактории.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств специального назначения. - Парки, скверы. - Объекты религиозного назначения. - парковки, открытые автостоянки.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Магазины товаров первой необходимости. - Киоски, временные павильоны розничной торговли. - Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала.
Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства		

4.	Архитектурно-строительные требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89* приложением 7. - Максимальный процент застройки определяется проектом планировки. - Минимальные отступы от красных линий до границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки. - Поликлиники на жилых территориях необходимо размещать с учетом радиуса пешеходной доступности - 1000м, как правило, на обособленных земельных участках, с соблюдением санитарно-гигиенических требований. - Аптеки, раздаточные пункты, кабинеты врачей общей практики размещаются встроено-пристроенными в жилой застройке и должны быть отделены от жилых помещений противопожарными стенами I-го типа и иметь самостоятельные выходы наружу.
----	---------------------------------------	--

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории. - При размещении поликлиник, женских консультаций, стоматологических кабинетов, встроенных в жилые дома – строгое соблюдение гигиенических и санитарных требований в соответствии с существующими нормативными документами при согласовании с ТО ТУ Роспотребнадзора. - Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования не допускается размещать на территориях санитарно-защитных зон (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03).
----	---	--

Индекс зоны О 4

Зона размещения социальных объектов

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенные использования .	- Общеобразовательные школы, детские сады.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Общежития, связанные с учебными заведениями. - Хозяйственные участки, производственные базы и мастерские учебных заведений; физкультурно-оздоровительные комплексы; клубные помещения многофункционального назначения: библиотеки, информационные центры. - Предприятия торговли, общественного питания, связанные с обслуживанием учебных заведений. - Аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи. - Озеленение.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств. - Магазины товаров первой необходимости. - Киоски, временные павильоны розничной торговли.
Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства		

4.	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Минимальные размеры земельных участков определяется в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89* приложением 7 и СНиП 2.08-89* «Общественные здания и сооружения». - Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки. - Открытые автостоянки и парковки в соответствии со СНиП 21.02-99 «Стоянки автомобильные». - При проектировании и строительстве учитывать требования СНиП 2.08.02-89* и проектов планировки.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - В соответствии с п.2.27 СанПиНа 2.2.1/2.1.1.1200-03, допускается размещать отраслевые учебные заведения в границах санитарно-защитных зон соответствующих предприятий. - Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью магистральных улиц непрерывного движения – 50 м.

**Индекс зоны О 5
Зона спортивных сооружений.**

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенные использования .	<ul style="list-style-type: none"> - Универсальные спортивные комплексы; - Спортплощадки, теннисные карты; - Спортклубы, спортивные школы.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Парковки перед объектами; - Пункты оказания первой медицинской помощи; - Гостиницы; - Предприятия общественного питания; - Кинотеатры, видеосалоны; - Отделения связи; - Участковые пункты милиции; - Озеленение; - Киоски, временные павильоны торговли.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Ипподромы; - Бани, сауны; - Общественные туалеты; - Объекты пожарной охраны.
Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства		
4.	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Минимальные размеры земельных участков и минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и Приложением 7 СНиП 2.07.01.-89*. - Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки. - Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 и СНиП 2.08.02-89*. - Приобъектные стоянки продолжительного паркирования (более 15 мин) и кратковременного паркирования (менее 15 мин.) должны быть размещены вне зон пешеходного

		<p>движения не далее 100 и 50-ти метровой доступности от объекта соответственно.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 100 одновременных посетителей 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов. - Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других мало мобильных групп населения.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Организация отвода поверхностных вод; - Общественные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка).
6.	Защита от опасных природных процессов.	<ul style="list-style-type: none"> - При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; - Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации.

**Индекс зоны О 6
Зона культовых сооружений (храмы)**

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	- Храмовые и обрядовые сооружения.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Зеленые насаждения. - Жилые дома священнослужителей и обслуживающего персонала. - Хозяйственные корпуса.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Гостиницы, дома приезжих. - Аптеки. - Киоски, временные павильоны розничной торговли. - Общественные туалеты.
Параметры разрешенного строительства и ограничения использования земельных участков		
4.	Архитектурно-строительные требования	<ul style="list-style-type: none"> - Размеры земельного участка определяется проектом планировки. - Общая стоянка транспортных средств принимаются из расчета – на 10 одновременных посетителей – 0.7-1.0 машино-мест.
5.	Охрана культурного наследия.	- Территория объектов культурного наследия служат для физического сохранения объектов, не подлежат застройке и изменению.

**Индекс зоны О 7
Зона памятников и мемориалов**

1	2	3
---	---	---

Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	- Памятники, обелиски, монументы, мемориалы.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- преимущественно по первоначальному назначению;
3.	Условно разрешенные виды использования.	- все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.
Параметры разрешенного строительства и ограничения использования земельных участков		
4.	Архитектурно-строительные требования	- к предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (включая высоту застройки); - к стилевым характеристикам застройки; - к процедурам подготовки планировочной и проектной документации и осуществлению строительства и реконструкции объектов капитального строительства.
5.	Охрана культурного наследия.	- территории, непосредственно прилегающие к охранным зонам памятников, а также к участкам с исторически ценной планировкой и застройкой, где регулирование нового строительства подчинено основным закономерностям исторической застройки данного населенного пункта, с соблюдением общего масштабного соответствия новых зданий и сооружений памятникам, а также с учетом особенностей исторически ценной среды; - территории, относительно удаленные от памятников, с неценной в историко-архитектурном отношении планировкой и застройкой, где регулирование определяется задачами общего композиционного единства, сохранения значения памятников в облике, в панораме населенного пункта, в ландшафте. - Для обзора памятников и их комплексов необходимо: - установить точки, наиболее благоприятные для обзора; - не закрывать памятники новыми зданиями со стороны обзора; - избегать размещения в окружении памятников новых зданий, образующих неблагоприятный для восприятия памятников фон.

Статья 12.6. Зоны транспортной и инженерной инфраструктуры

Индекс зоны ИС 1

Зона магистральной и улично-дорожной сети*.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	Существующие и проектируемые магистрали и дороги для движения транспорта.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы. - Защитные зеленые полосы. - Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования. - Допускается размещение площадей обслуживания и торговли сезонного характера на тротуарах, при этом для пешеходного движения должно оставаться не менее 0,5 ширины тротуара.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию; - Автостоянки, мастерские по обслуживанию автомашин
Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства		
4.	Архитектурно-строительные требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Улично-дорожную сеть следует формировать как единую общепоселковую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории муниципального образования. - Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: <ul style="list-style-type: none"> · изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта; · уширение проезжей части перед перекрестками; - Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. - Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения. - Общее архитектурное решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды. - Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к городу. - При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.

		- Общественное пространство примагистральной зоны формируется пешеходной частью (тротуаром), площадками перед зданиями с отступом от линии застройки, скверами.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов. - Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89* п.4.12. - Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток. - Расстояние от края оснований проезжей части магистральных улиц общегородского значения до линии регулирования жилой застройки необходимо устанавливать на основании расчета уровней шума в соответствии с требованиями СНиП II-12-77, при невозможности обеспечения требуемого расстояния до территории жилой застройки – в помещениях жилых и общественных зданий применять меры защиты от шума. - Строительство ливневой канализации с дождеприемниками.

*** Регламенты носят рекомендательный характер.**

Действия градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки: в границах территории общего пользования, в границах территории памятников и ансамблей, занятые линейными объектами, представленные для добычи полезных ископаемых (ст. 36 Градостроительный кодекс РФ).

Индекс зоны ИС 2
Коридоры инженерных сетей, коммуникаций и объектов,
связанных с их обслуживанием.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	- Головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции).
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей. - Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей. - Озеленение.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Складские объекты. - Гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей.
Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства		

<p>4. Строительные и санитарно-экологические требования</p>	<p>– Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства - в соответствии с проектом планировки, СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение», СНиП 2.04.07-86* «Тепловые сети».</p> <p>– Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей.</p> <p>а) <u>Трассы линий электропередач:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Правовой режим охранных зон электрических сетей устанавливается в соответствии с ГОСТ 12.1.051-90 Система стандартов безопасности труда, электробезопасности. <p><u>Охранные зоны электрических сетей</u> устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:</p> <ul style="list-style-type: none">для линий напряжением: 110 киловольт – 20 метров;35 киловольт – 15 метров. <p>В пределах охранных зон линий электропередач запрещается:</p> <ul style="list-style-type: none">· осуществлять строительные, монтажные, поливные работы;· производить посадку и вырубку деревьев;· устраивать спортивные площадки и площадки для игр;· складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы. <p>Земельные участки, включенные в состав охранных зон линий электропередачи, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей но используются ими с обязательным соблюдением требований Правил.</p> <ul style="list-style-type: none">- Проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем. <p>б) <u>Поселковые инженерные коммуникации:</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок жилых и промышленных районов, проектами застройки микрорайонов и кварталов, улиц, площадей и транспортных устройств.- При разработке проектов улиц и площадей, в их составе обязательным является раздел подземных коммуникаций. Переустройство существующих и прокладка новых подземных сетей, с учетом перспективы развития, производится до начала или в период реконструкции проездов, улиц и площадей, а также при выполнении других работ по благоустройству территорий.- При разработке проектов и прокладке сетей на пересечениях улиц или площадей необходимо определять способ прокладки «открытый» или «закрытый».- Инженерные сети следует размещать преимущественно в
---	---

		<p>пределах поперечных профилей улиц и дорог:</p> <ul style="list-style-type: none"> · под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях; · в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация; · на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации). <ul style="list-style-type: none"> - Владельцы всех коммуникаций, как подземных так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией. - Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца. - Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех.условия на присоединение их объектов, обязаны указывать: <ul style="list-style-type: none"> · параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения; · точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть; · условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ. - Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.
--	--	--

Статья 12.7. Зона сельскохозяйственного использования

Индекс зоны С 1

Зона земель сельскохозяйственных угодий.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	- Земельные участки, занятые огородами, садами, пашней, пастбищами, многолетними насаждениями до момента изменения их использования для нужд развития населенного пункта (ст.85. Земельный кодекс РФ).
2.	Вспомогательные разрешенные виды использования.	- Лесозащитные полосы.
3.	Охрана культурного наследия.	- В данной зоне дисперсно расположены объекты культурного наследия, режим содержания которых принимается в порядке установленном законодательством РФ и в соответствии с дополнительными регламентами зон с особыми условиями использования ст. 13.4

Индекс зоны С 2

Зона садово-огородных участков, личных подсобных хозяйств.

№	Тип регламента	Содержание регламента
---	----------------	-----------------------

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	- Сезонное жильё: - Садоводства, огородничества.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- Гаражи индивидуальных машин (в пределах земельного участка при соблюдении противопожарных норм); - Хозяйственные постройки; - Объекты пожарной охраны; - Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей.
3.	Условно разрешенные виды использования.	- Центры обслуживания садоводств. - Площадки для хозяйственных целей. - Объекты розничной торговли.
Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства		
4.	Архитектурно-строительные требования	- Площадь индивидуального садового участка или огорода принимается не менее 0,15га. - На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается архитектурно-планировочным зданием на проектирование и должна быть, м.: для улиц – не менее 9, для проездов – не менее 7. - Строительство сезонного жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться с соблюдением санитарных и противопожарных норм и требований; красных линий, определяющих границы улиц и проездов; - Гаражи для автомобилей могут быть отдельно стоящими, встроенными или пристроенными к садовому домику и хозяйственным постройкам. - Противопожарные резервуары предусматривать в соответствии с п. 5.9. СНиП 30-02-97. - Иные параметры в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения».
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Соблюдение норм, правил и гигиенических нормативов содержания населенных мест. - Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 м. и не более 100 м. от границ садовых участков.

Статья 12.8. Рекреационные зоны

Индекс зоны Р 1

Зона зеленых насаждений общего пользования

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность. <ul style="list-style-type: none"> - Парки, лесопарки, скверы, бульвары, дома отдыха, турбазы, пляжи. - Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений. - Объекты парковой инфраструктуры: <ul style="list-style-type: none"> · аттракционы, концертные площадки; · спортивные и игровые площадки; · сооружения, связанные с организацией отдыха.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Кафе, закусочные, общественные туалеты. - Хозяйственные корпуса. - Парковки.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Участковые пункты милиции; - Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания.
Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства		
	Архитектурно-строительные требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки. - Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду. - Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89*. - Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную. - Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками. - Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта. - Параметры использования территории (% от общей площади) <ul style="list-style-type: none"> · зеленые насаждения – 65-75, · аллеи, дороги – 10-15, · площадки – 8-12, · сооружения – 5-7.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		

5	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Разрешается новое зеленое строительство, реконструкция существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному. - Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп. - Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях. - Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа.
---	---	---

**Индекс зоны Р 2
Водные объекты**

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	Акватории рек Двоенка: <ul style="list-style-type: none"> - Инженерные сооружения (берегоукрепление, устройство пешеходных мостов); - Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений; - Благоустройство зон рекреации.
Параметры разрешенного использования земельных участков.		
2.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Данная зона предназначена для сохранения природно-исторического ландшафта, микроклимата. - Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий. - насыщение элементами благоустройства, устройство покрытий. Установка малых форм архитектуры.
Ограничения использования земельных участков		
3.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1м. от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей.

**Индекс зоны Р 3
Зона природных ландшафтов.**

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	Природоохранная деятельность: сохранение ценных природных особенностей ландшафта с одновременным созданием условий для отдыха населения при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	Рекреационная деятельность. - Спортивные и игровые площадки. - Лугопарки. - Парковки. - Вспомогательные сооружения, связанные с организацией отдыха (беседки, скамейки, малые архитектурные формы).
3.	Условно разрешенные виды использования.	- Киоски, лоточная торговля. - Резервуары для хранения воды.
Ограничения использования земельных участков.		
4.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1м. от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей. - В местах выхода родников на поверхность – устройство декоративного оформления.

Статья 12.9. Зоны специального назначения

**Индекс зоны СП 1
Зона водозаборных сооружений**

1	2	3
Виды разрешенного использования.		
1.	Разрешенные виды использования земельных участков	- Водозаборные сооружения хозяйственно-питьевого назначения.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	- Озеленение.
Параметры разрешенного строительства и ограничения использования земельных участков.		
3.	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	- Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции - в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». - Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территорий промышленных предприятий и жилой застройки. - Соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требований СанПиНа 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения». - Мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО);

		<ul style="list-style-type: none"> · территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной; · дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие; · запрещаются 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, а также применение ядохимикатов и удобрений; · здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в исключительных случаях – водонепроницаемые выгребы, исключая случаи микробного загрязнения территории. <p>- Мероприятия по II поясу ЗСО:</p> <ul style="list-style-type: none"> · запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов, шламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченной применение удобрений. · в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории на основании «Санитарных правил содержания территории населенных мест №4690-88» и требований СанПиНа «Охрана поверхностных вод от загрязнения».
--	--	--

**Индекс зоны СП 2
Скотомогильники, полигоны ТБО**

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Разрешенные виды использования земельных участков	<ul style="list-style-type: none"> - Скотомогильник, очистные сооружения и другие объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил. - Полигоны ТБО
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Административные объекты, связанные с эксплуатацией и функционированием санитарно-технических сооружений; - Зеленые насаждения; - Инженерные коммуникации.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Полигоны захоронения не утилизированных производственных отходов; - Автостоянки; - Другие объекты, размещение которых требует соблюдение специальных санитарно-гигиенических требований.
Параметры разрешенного строительства и ограничения использования земельных участков		

4.	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов - в соответствии с проектом планировки, СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения» и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. - Санитарный и технологический контроль за эксплуатацией сооружений. - Выполнение специальных мероприятий, направленных на исключение химического и бактериологического загрязнения поверхностных и грунтовых вод. - Эффективное использование территории в соответствии с санитарными правилами и нормами и соответствующими гигиеническими нормативами. - Обязательная организация поверхностного стока. - Организация санитарно-защитных зон и разрывов с последующим озеленением и благоустройством. - Озеленение территории породами деревьев, способствующих рекультивации почв и созданию нормальной лесной подстилки: береза, ольха, тополь, ива, клен полевой, дикая вишня.
----	---	--

**Индекс зоны СП 3
Кладбища**

1	2	3
Виды разрешенного использования.		
1.	Разрешенные виды использования земельных участков	- Традиционное захоронение и погребение.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Объекты эксплуатации кладбищ. - Административные объекты, связанные с функционированием кладбища. - Зеленые насаждения. - Культовые сооружения. - Парковки.
3.	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей. - Оранжереи. - Резервуары для хранения воды. - Объекты пожарной охраны. - Временные киоски розничной торговли. - Общественные туалеты.
Параметры разрешенного строительства.		
4.	Строительные требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СанПиН 2.2.1/2.1.1-984-00 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ, № 1600-77. - Размеры санитарно-защитных зон в зависимости от площади и в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.
Ограничения использования земельных участков.		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования.	<ul style="list-style-type: none"> - Благоустройство и озеленение территории. - Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна соответствовать не менее 20% от территории кладбища. - В водоохраных зонах рек и водохранилищ запрещается

размещение мест захоронения.

Индекс зоны СП-4

Зелёные насаждения специального назначения (санитарно-защитные зоны)

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Озеленённые территории санитарно-защитных зон. - Насаждения вдоль автомобильных дорог. - Питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства.
Параметры разрешенного использования земельных участков.		
2.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	<ul style="list-style-type: none"> - Данная зона предназначена для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата. - Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий. - Площадь питомников следует принимать из расчёта 3-5 м²/чел., в зависимости от уровня обеспеченности населения озеленёнными территориями. <p>Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4м²/чел.</p>

Статья 12.10. Производственные зоны

Индекс зоны П 1, П 2, П-3

Сельскохозяйственные предприятия IV-V классов санитарной вредности.

Коммунально-складские объекты

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1.	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Промышленные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50-100 м. с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. - Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания; - Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства; - Пожарные части; - Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства. - Административные организации, офисы. - Помещения обслуживающего персонала.
2.	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе транзитных грузовых. - Озеленение. - Спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятий.

		- Пункты оказания первой медицинской помощи.
3.	Условно разрешенные виды использования.	- АЗС. - Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий. - Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания. - Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон. - Ветеринарные станции с содержанием животных. - Антенны сотовой, радиорелейной связи.
Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства		
4.	Архитектурно-строительные требования	- Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-80. - Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района). - Создание единого архитектурного ансамбля в увязке с прилегающей жилой и общественной застройкой в соответствии с проектом планировки.
Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.		
5.	Санитарно-гигиенические и экологические требования	- Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89* п3.9). - Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. - С целью снижения вредного влияния на городскую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения. - Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные очистные сооружения перед каждым выпуском. - Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства.

РАЗДЕЛ 13. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Статья 13.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос

В границах водоохраной зоны реки Двоенка, и её притоков в соответствии с Водным кодексом (№ 74-ФЗ) устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

Виды запрещенного использования:

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, мест складирования промышленных и бытовых отходов, кладбищ, накопителей сточных вод;
- складирование мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;
- движение и размещение стоянок транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Условно разрешенные виды использования, требующие специального согласования:

- добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы;
- проектирование, строительство и реконструкция зданий, 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.

Существующая и размещаемая (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда) застройка в водоохранных зонах должна иметь централизованное канализование и оборудоваться сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

Водоохранная зона реки Двоенка- 50м.

Виды запрещенного использования:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделения участков под индивидуальное строительство.

Основные виды разрешенного использования:

- малые архитектурные формы и элементы благоустройства, зеленые насаждения;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного хозяйства, водозаборных и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования на соблюдение водоохранного режима.

Условно разрешенные виды использования:

- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

После утверждения в установленном порядке проекта водоохраных зон реки Двоенка в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 13.2. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения

Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ: жилые здания, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения общего пользования, садово-огородные участки, предприятия пищевой промышленности, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности и склады готовой продукции.

Условно разрешенные виды использования: связанные с обслуживанием данного предприятия конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники; предприятия и сооружения меньшего класса санитарной вредности, чем основное производство; пожарные депо, бани, прачечные; объекты торговли и общественного питания; мотели, гаражи и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; АЗС; сельхозугодия для выращивания технических культур.

Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела Роспотребнадзора и комитета по охране окружающей среды.

Реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением общей площади строений, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.

В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п.1, могут разрешены при условии:

Корректировка границ СЗЗ в соответствии с утверждёнными проектами;

Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;

Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

Размеры СЗЗ могут быть изменены для предприятий III-IV классов – по решению главного государственного санитарного врача субъектов РФ или его заместителя.

Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за её пределами в рамках или ниже нормативных требований.

Для действующих предприятий проект организации СЗЗ должен быть обязательным документом.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуется в составе трех поясов.

I пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов и площадок водозаборных сооружений. От отдельных водозаборных скважин I пояс санитарной охраны организуется в радиусе 30 м. от скважины. В его границах запрещается вся хозяйственная деятельность, не связанная с эксплуатацией, реконструкцией и расширением водозаборных сооружений.

II и III пояс (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения. В их пределах запрещается размещение объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения поверхностных сточных вод, ограничивается применение удобрений и ядохимикатов. На застроенных территориях должно быть предусмотрено канализование

или устройство водонепроницаемых выгребов, благоустройство, озеленение размещаемых объектов, организация отвода загрязненных поверхностных сточных вод.