



ЭНЕРГОСТРОЙГРУПП
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

461040 Оренбургская обл., г.Бузулук
ул. 1 Микрорайон, д. 16 В
тел/факс: (3532)44-44-66
e-mail: energosg2013@mail.ru
ОГРН 1105658012481 ИНН/КПП 5609076904/560301001

*ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ
В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВА-
НИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВА-
НИЯ
ЕЛХОВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ
БУЗУЛУКСКОГО РАЙОНА
ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ*

2016 год

*Внесение изменений в Правила землепользования и за-
стройки муниципального об-
разования Елховский сельсовет Бузулукского района*

1 СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

<i>Но- мер то- ма</i>	<i>Обозначение</i>	<i>Наименование</i>	<i>Приме- чание</i>
ТЕКСТОВЫЕ МАТЕРИАЛЫ			
<i>Том 1</i>	<i>13721.0.00-00- ПЗ</i>	<i>Правила землепользования и застройки муниципально- го образования Елховский сельсовет Бузулукского рай- она Оренбургской области</i>	
ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ			
<i>Положение о территориальном планировании</i>			
<i>Лист 1</i>	<i>13721.0.00-00- ПЗЗ</i>	<i>Карта градостроительного зонирования, карта огра- нчений муниципального образования Елховский сель- совет Бузулукского района Оренбургской области</i>	
<i>Лист 2</i>	<i>13721.0.00-00- ПЗЗ</i>	<i>Карта градостроительного зонирования, карта огра- нчений муниципального образования Елховский сель- совет Бузулукского района Оренбургской области (фрагмент)</i>	

*Внесение изменений в Правила землепользования и за-
стройки муниципального об-
разования Елховский сельсовет Бузулукского района*

<i>МАТЕРИАЛЫ ПРОЕКТА НА ЭЛЕКТРОННОМ НОСИТЕЛЕ</i>			
		<i>Текстовые и графические материалы</i>	<i>CD-R</i>

2 СОДЕРЖАНИЕ

1	СОСТАВ ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ.....	3
2	СОДЕРЖАНИЕ.....	5
3	ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	20
3.1	ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	20
	Статья 1. Основные понятия, используемые в «Правилах»	20
	Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил 50	
	Статья 3. Регламенты использования территорий и их применение.....	54
	Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....	66
	Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану Поселения, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории. Внесение изменений в Правила.....	
3.2	ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ	

КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВОЗНИКШИЕ ДО ВВЕДЕНИЯ В ДЕЙСТВИЕ НАСТОЯЩИХ ПРАВИЛ.....	70
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....	70
Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам.....	72
3.3 ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ	75
Статья 8. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку.....	
Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке..	77
Статья 10. Полномочия органов местного самоуправления, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил.....	79
3.4 ГЛАВА 4. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ	97
Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и земельных участков.....	
Статья 12. Градостроительные планы земельных участков	102

3.5 ГЛАВА 5. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ И
ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ104

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки
территории и формирования земельных участков.....104

Статья 14. Виды процедур градостроительной
подготовки территорий.....110

Статья 15. Градостроительная подготовка
территорий по инициативе заявителей с целью
выявления свободных от прав третьих лиц, земельных
участков для строительства объектов капитального
строительства.....

Статья 16. Градостроительная подготовка
территорий существующей застройки с целью
выявления свободных от прав третьих лиц, земельных
участков для строительства по инициативе
Администрации Поселения.....

Статья 17. Градостроительная подготовка
территорий существующей застройки в целях
реконструкции объектов капитального строительства
по инициативе собственников капитального
строительства.....121

Статья 18. Градостроительная подготовка
территорий существующей застройки с целью
развития застроенных территорий по инициативе
лиц, не владеющих объектами капитального

строительства на соответствующих территориях,
либо Администрации Поселения.....124

Статья 19. Градостроительная подготовка
незастроенных, свободных от прав третьих лиц,
территорий в границах вновь образуемых элементов
планировочной структуры для их комплексного
освоения в целях жилищного и иного строительства
по инициативе заявителей.....129

Статья 20. Градостроительная подготовка
незастроенных, свободных от прав третьих лиц,
территорий в границах вновь образуемых элементов
планировочной структуры для их комплексного
освоения в целях жилищного строительства по
инициативе Администрации Поселения.....132

Статья 21. Градостроительная подготовка
территорий существующей застройки, не разделенной
на земельные участки, с целью формирования
земельных участков, на которых расположены объекты
капитального строительства.....133

Статья 22. Градостроительная подготовка
территорий общего пользования в целях
предоставления земельных участков для возведения
объектов некапитального строительства,
предназначенных для обслуживания населения.....137

Статья 23. Градостроительная подготовка
территорий и земельных участков в части

информации о технических условиях подключения к
сетям инженерно-технического обеспечения
планируемых к строительству, реконструкции
объектов 138

3.6 ГЛАВА 6. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА
ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ.....147

Статья 24. Принципы предоставления земельных
участков, сформированных из состава государственных
или муниципальных земель.....147

Статья 25. Особенности предоставления земельных
участков 148

3.7 ГЛАВА 7. УСТАНОВЛЕНИЕ, ИЗМЕНЕНИЕ, ФИКСАЦИЯ ГРАНИЦ
ЗЕМЕЛЬ ПУБЛИЧНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ.....152

Статья 26. Общие положения о землях публичного
использования.....152

Статья 27. Установление и изменение границ, земель
публичного использования.....154

Статья 28. Фиксация границ, земель публичного
использования.....155

Статья 29. Использование территорий общего
пользования и земельных участков, применительно к
которым не устанавливаются градостроительные
регламенты.....157

*3.8 ГЛАВА 8. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....159*

*Статья 30. Общие положения о публичных слушаниях
по вопросам градостроительной деятельности.....159*

*Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний
по вопросам градостроительной деятельности.....164*

*Статья 32. . Проведение публичных слушаний по
внесению изменений в настоящие Правила.....166*

*Статья 33. Проведение публичных слушаний по
проекту документации по планировке территории.....168*

*Статья 34. Особенности проведения публичных
слушаний по предоставлению разрешений на условно
разрешенные виды использования земельных участков и
объектов капитального строительства.....171*

*Статья 35. Особенности проведения публичных
слушаний по предоставлению разрешений на
отклонения от предельных параметров разрешенного
строительства.....176*

*3.9 ГЛАВА 9. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ
ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ
МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ 179*

*Статья 36. Градостроительные основания изъятия
земельных участков и объектов капитального*

строительства для государственных или муниципальных нужд.....	180
Статья 37. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.....	181
Статья 38. Условия установления публичных сервитутов.....	184
3.1 ГЛАВА 10. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	185
Статья 39. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства.....	186
Статья 40. Подготовка проектной документации.....	188
Статья 41. Выдача разрешений на строительство.....	197
Статья 42. Строительство, реконструкция.....	197
Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.....	198
3.2 ГЛАВА 11. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ БУЗУЛУКСКОГО РАЙОНА.....	198
Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности..	198

Статья 45. Состав документов и материалов,
направляемых в информационную систему обеспечения
градостроительной деятельности и размещаемых в ней 199

3.1 ГЛАВА 12. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ
И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ
ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ.....202

Статья 46. Контроль за использованием земельных
участков и объектов капитального строительства.....202

Статья 47. Задачи и порядок осуществления
муниципального земельного контроля.....203

Статья 48. Ответственность за нарушение Правил.....211

4 ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО
ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ.....212

4.1 ГЛАВА 12. КАРТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ
ПОСЕЛЕНИЯ.....213

Статья 49. Карта территориального зонирования,
карта ограничений градостроительной деятельности
МО Елховский сельсовет Бузулукского района
Оренбургской области.....213

Статья 50. Карта территориального зонирования,
карта ограничений градостроительной деятельности
(Фрагменты).....

4.2 ГЛАВА 15. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН.....216

4.2.1.1 Статья 53. Перечень территориальных зон, установ-

5 ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.....218

5.1 ГЛАВА 15. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ ПО ВИДАМ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ В СООТВЕТСТВИЕ С ТЕРРИТОРИАЛЬНЫМИ ЗОНАМИ218

Статья 55. Перечень видов разрешенного использования
земельных участков и объектов капитального
строительства для соответствующих
территориальных зон.....218

ЖУ. Зона усадебной застройки.....218

ОЦ. Зона общественного центра.....221

ОР. Зона объектов религиозного назначения.....224

ПК. Зона производственно-коммунальных объектов IV-V
класса вредности.....225

ТА. Зона автомобильного транспорта.....226

И-1. Зона водообеспечивающих объектов.....227

И-2. Зона водоотводящих объектов.....229

СК. Зона кладбищ.....

СО. Зона размещения отходов.....230

РО. Зона объектов прогулок и отдыха.....231

РЛ. Зона лечебно-профилактических и оздоровительных
объектов 233

СхУ. Зона сельскохозяйственных угодий.....235

Примечания:	
5.2 ГЛАВА 16. ПРЕДЕЛЬНЫЕ (МИНИМАЛЬНЫЕ И (ИЛИ) МАКСИМАЛЬНЫЕ) РАЗМЕРЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ПРЕДЕЛЬНЫЕ ПАРАМЕТРЫ РАЗРЕШЕННОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.....	237
ЖУ. Зона усадебных жилых домов.....	239
Таблица 1.....	239
Нормы парковки.....	241
5.3 ГЛАВА 17. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, УСТАНОВЛИВАЕМЫЕ В СООТВЕТСТВИИ С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ.....	242
Ограничения на территории зоны городских и внешних автодорог, магистральных трубопроводов:.....	247
Водоохранная зона рек и водоемов.....	248
Таблица 3.....	250
Прибрежная защитная полоса.....	250
Зоны санитарной охраны II, III пояса подземных источников питьевого водоснабжения.....	251
Мероприятия по второму и третьему поясам.....	252
Мероприятия по второму поясу.....	253
Санитарно-защитная полоса водоводов.....	254

*Внесение изменений в Правила землепользования и за-
стройки муниципального об-
разования Елховский сельсовет Бузулукского района*

<i>Санитарный разрыв ВЛ.....</i>	<i>255</i>
<i>Санитарно-защитная зона.....</i>	<i>260</i>
<i>Паводок 1% обеспеченности.....</i>	<i>263</i>

ПРЕАМБУЛА

*Проект Внесение изменений в Правила землепользо-
вания и застройки муниципального образования Елхов-
ский сельсовет Бузулукского района Оренбургской обла-
сти (далее – Правил) разработан ООО «Энерго-
СтройГрупп» по заданию Администрации муницип-
ального образования Елховский сельсовет в соответствие
с муниципальным контрактом №
_____ от _____.*

*«Правила» являются нормативным правовым до-
кументом, регулирующим взаимоотношения физиче-
ских и юридических лиц, при использовании территории*

Внесение изменений в Правила землепользования и за-
стройки муниципального об-
разования Елховский сельсовет Бузулукского района

застройки муниципального образования Елховский сель-
совет Бузулукского района Оренбургской области.

В документе обозначены главные, принципиальные позиции и требования к характеру использования земельных участков, позволяющие избегать конфликтных ситуаций как отдельных землепользователей между собой, так и землепользователей с органами местного самоуправления и окружающей средой. Единственным официальным документом, определяющим смысл и содержание «Правил», является Градостроительный кодекс РФ.

«Правила» разработаны 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 муниципального образования Бузулукский район, Уставом МО Елховский сельсовет, генеральным планом и проектами планировки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования Елхов-

*Внесение изменений в Правила землепользования и за-
стройки муниципального об-
разования Елховский сельсовет Бузулукского района*

ский сельсовет, охраны культурного наследия, окружа-
ющей среды и рационального использования природных
ресурсов, с Решением Совета депутатов МО Бузулукский
район Оренбургской области от 12 декабря 2011 года №
188 «Об утверждении Положения «О порядке предостав-
ления земельных участков гражданам и юридическими
лицами на территории муниципального образования
Бузулукский район Оренбургской области», Постанов-
лением администрации муниципального образования
Бузулукский район от 23.12.2010 № 8377-п «Об
утверждении административного регламента отдела
архитектуры и градостроительства по предоставлению
муниципальной услуги «Выдача разрешения на строи-
тельство», Постановлением администрации муници-
пального образования Бузулукский район от 23.12.2010
№ 8378 - п «Об утверждении административного
регламента отдела архитектуры и градостроительства
по предоставлению муниципальной услуги «Выдача раз-
решений на ввод объектов в эксплуатацию», постано-
влением администрации муниципального образования Бу-
зулукский район «Об утверждении «Положения об отде-
ле архитектуры и градостроительства администрации
Бузулукского района».

«Правила землепользования и застройки» состоят
из отдельных блоков, в которых определены:

- порядок применения «Правил»;

- правовые основы регулирования градостроительной деятельности в МО Елховский сельсовет, в том числе – полномочия администрации МО Елховский сельсовет в организации этого процесса и градостроительной подготовке территории;
- градостроительное зонирование и регламенты разрешенного использования территории в каждом из видов территориальных зон;
- зонирование территории по наличию факторов, определяющих особые условия использования территорий и регламенты ограничений использования территории под влиянием этих факторов.

Непреложным принципом разработки «Правил» является обоснование всех их положений действующей нормативно-правовой документацией федерального, регионального и муниципального уровней, и документацией о территориальном планировании.

Одними из главных документов обоснования регламентов и параметров использования территории и установления ограничений в настоящих «Правилах» являются:

- Региональные нормативы градостроительного проектирования Оренбургской области;
- материалы генерального плана, выполненного фирмой ЗАО ПИ "ОГП".

Зонирование по факторам особых условий использования территорий производилось на базе полученной от соответствующих органов информации об имеющихся природных, техногенных, санитарно-гигиенических ограничениях с учетом действующих нормативных документов, ссылки на которые приведены в соответствующих статьях «Правил».

Особенностью настоящих «Правил» является то, что этот документ в соответствии с действующим законодательством подлежит периодическому обновлению в зависимости от меняющейся градостроительной ситуации, возможных изменений границ населенного пункта и муниципальных образований, состояния нормативно-правовой базы и других объективных причин. В связи с этим Градостроительный кодекс РФ предусматривает специальную процедуру по внесению изменений в «Правила» (статья 33).

3 ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

3.1 Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в «Правилах»

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

акт выбора земельного участка – документ, являющийся результатом выбора земельного участка для строительства нежилых объектов капитального строительства (в том числе линейного) и установления его охранной или санитарно-защитной зоны, по процедуре предварительного согласования места размещения объекта, утверждаемый постановлением Администрации Поселения;

акт приемки – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика,

генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчи-
ком) выполнены, результаты работ соответствуют гра-
достроительному плану земельного участка, утвер-
жденной проектной документации, требованиям тех-
нических регламентов, иным условиям договора, и что
застройщик (заказчик) принимает выполненные испол-
нителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) ра-
боты. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55
Градостроительного кодекса Российской Федерации акт
приемки объекта капитального строительства прила-
гается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в
эксплуатацию;

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

блокированный жилой дом – жилой дом с количе-
ством этажей не более чем три, состоящий из несколь-
ких блоков, количество которых не превышает десять,
каждый из которых предназначен для проживания одной
семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с
соседними блоками, расположен на отдельном земель-
ном участке и имеет выход на территорию общего
пользования. В соответствии с частью 2 статьи 49
Градостроительного кодекса Российской Федерации госу-
дарственная экспертиза не проводится в отношении
проектной документации, подготовленной для строи-
тельства жилых домов блокированной застройки;

*боковые границы участка – границы, соединяющие
лицевую и заднюю границы участка;*

*виды разрешенного использования земельных участ-
ков и объектов капитального строительства – виды дея-
тельности, объекты, осуществлять и размещать кото-
рые на земельных участках разрешено в силу поименова-
ния их в составе регламентов использования террито-
рий применительно к соответствующим территори-
альным зонам при условии обязательного соблюдения
требований, установленных действующим законодатель-
ством, Правилами, иными нормативно-правовыми ак-
тами, нормативно-техническими документами. Виды
разрешенного использования земельных участков и объ-
ектов капитального строительства включают в себя ос-
новные виды разрешенного использования, условно разре-
шенные виды использования, вспомогательные виды раз-
решенного использования;*

*вновь выявленный объект культурного наследия –
объект, представляющий собой историко-культурную
ценность, в отношении которого подготовлено предложе-
ние государственной историко-культурной экспертизы о
включении его в реестр как объекта культурного насле-
дия и в отношении которого предстоит принятие реше-
ния уполномоченным органом государственной власти
о включении его в указанный реестр, об отказе в таком
включении;*

водоохранная зона – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и другим поверхностным водным объектам, для которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в соответствии с действующим законодательством 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 мира;

временные здания и сооружения – объекты, размещаемые на определенный срок, по истечении которого подлежащие демонтажу, если иное не предусмотрено договором аренды земельного участка (автомоечный комплекс, размещаемый до реконструкции дороги, и др.);

временные здания и сооружения для нужд строительного процесса – здания и сооружения, возводимые для использования при строительстве объекта капитального строительства на период производства градостроительных изменений и подлежащие демонтажу после прекращения деятельности, для которой они возводились;

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу перечисления этих видов деятельности и объектов в

составе регламентов использования территорий приме-
нительно к соответствующим территориальным зо-
нам, при этом такие виды деятельности, объекты допу-
щены только в качестве дополнительных по отноше-
нию к основным видам разрешенного использования зе-
мельных участков и объектов капитального строите-
льства и условно разрешенным видам разрешенного ис-
пользования земельных участков и объектов капиталь-
ного строительства и осуществляются только совме-
стно с ними;

высота здания, строения, сооружения – расстояние
по вертикали, измеренное от проектной отметки зем-
ли до наивысшей отметки плоской крыши здания или до
наивысшей отметки конька скатной крыши здания,
наивысшей точки строения, сооружения; может уста-
навливаться в составе регламента использования тер-
риторий применительно к соответствующей террито-
риальной зоне, обозначенной на карте территориального
зонирования;

государственный строительный надзор – надзор,
осуществляемый при строительстве, реконструкции
объектов капитального строительства, а также при их
капитальном ремонте, если при его проведении затра-
гиваются конструктивные и другие характеристики
надежности и безопасности таких объектов и проект-
ная документация таких объектов капитального стро-
ительства подлежит государственной экспертизе в соот-

ветствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо проектная документация таких объектов капитального строительства является типовой проектной документацией или ее модификацией;

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

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территорий, в том числе городов, осуществляемая в виде территориального планирования, территориального зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительное задание - документ, устанавливающий основные требования к составу и содержанию проектной документации по планировке территории, в части комплекса требований к размещению, архитектурно-планировочным решениям, функциональному назначению, основным параметрам объекта градостро-

ительной деятельности на конкретном земельном участке, а также обязательных экологических, технических, организационных и иных условий его проектирования, предусмотренных действующим законодательством, настоящими Правилами.

градостроительные изменения - изменение параметров, видов использования земельных участков и (или) объектов капитального строительства в соответствии с требованиями регламента использования территорий;

градостроительная подготовка территорий - деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории в соответствии с главой 5 Правил, по установлению границ, застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего формирования и предоставления, в целях развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий, строительства объектов капитального строительства, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения прав на эти земельные участки гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности;

градостроительная подготовка реконструкции объекта - градостроительная подготовка ранее сформиро-

ванного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства на этом земельном участке, осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка (при наличии кадастрового плана земельного участка), подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований действующего законодательства;

градостроительный план земельного участка (ГПЗУ) – документ,готавливаемый по форме, утвержденной Правительством Российской Федерации и утверждаемый в составе документации по планировке территории либо в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодек-

са Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ, застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;

градостроительный регламент – регламент использования территории, устанавливаемый Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения;

дачное строительство – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

задняя граница участка – граница участка, как правило, параллельная лицевой границе земельного участка;

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении стро-

ительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществлять контроль на стадии выполнения и приемки работ;

застройщик – физическое лицо (в том числе индивидуальный предприниматель) или юридическое лицо, которое обеспечивает на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

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

зеленые насаждения ограниченного пользования – зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования (в том числе парки специализированные, озеленение учреждений народного образования, иных учреждений);

зеленые насаждения внутриквартального озеленения – все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам;

земельные участки как объекты градостроительной деятельности – часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, а также зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

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

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

земли публичного использования – земли, в состав которых включаются территории общего пользования и части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения и т.п.), с отображением в документации

по планировке территории границы, частей указанных земельных участков посредством границ, зон действия публичных сервитутов;

зоны с особыми условиями использования террито-
рий – охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охра-
ны объектов культурного наследия (памятников исто-
рии и культуры) народов Российской Федерации, субъекта
Российской Федерации (далее – объекты культурного
наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны
источников питьевого водоснабжения и водопроводных со-
оружений, зоны охраняемых объектов, иные зоны, для
которых устанавливается особый режим использования,
устанавливаемые в соответствии с законодательством
Российской Федерации;

инженерное (инженерно-техническое) обеспечение
территории – комплекс мероприятий по строитель-
ству новых (реконструкции существующих) сетей и со-
оружений объектов инженерной инфраструктуры с це-
лью обеспечения устойчивого развития территории;

инженерная подготовка территории – комплекс
инженерных мероприятий по освоению территории,
обеспечивающих размещение объектов капитального
строительства (вертикальная планировка, организация
поверхностного стока, удаление застойных вод, регулиро-
вание водотоков, устройство и реконструкция водоемов,
берегоукрепительных сооружений, благоустройство бере-
говой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита

территории от затопления и подтопления, освоение
оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

инженерная, транспортная и социальная инфра-
структуры – комплекс сооружений и коммуникаций
транспорта, связи, инженерного оборудования, а также
объектов социального и культурно-бытового обслужива-
ния населения, обеспечивающий устойчивое развитие и
функционирование Поселения;

капитальный ремонт объектов капитального стро-
ительства (далее – капитальный ремонт) – комплекс
ремонтно-строительных работ, осуществляемых в от-
ношении объектов капитального строительства и
направленных на ликвидацию последствий физического
износа конструктивных элементов, инженерного обору-
дования, элементов благоустройства этих объектов и
приведение их технического состояния в соответствие с
нормативными требованиями. Если при проведении ка-
питального ремонта затрагиваются конструктивные и
другие характеристики надежности и безопасности та-
ких объектов, то необходимо оформление градострои-
тельного плана земельного участка и получение разре-
шения на его осуществление;

карта территориального зонирования – полно-
цветная карта в составе Правил, на которой отобража-
ются границы территориальных зон и их кодовые обо-
значения;

квартал (микрорайон) – основной планировочный элемент застройки в структуре Поселения, не расчлененный магистральными улицами и дорогами, ограниченный красными линиями, а также иными линиями градостроительного регулирования, от территории улично-дорожной сети, иных элементов планировочной структуры города, в пределах которого размещаются жилые дома, учреждения и предприятия обслуживания местного значения, иные объекты обслуживания.

Комиссия по землепользованию и застройке (далее также – Комиссия) – постоянно действующий коллегиальный совещательный орган при администрации Поселения, создаваемый в соответствии с законодательством, муниципальными правовыми актами с целью организации подготовки Правил, внесения в них изменений, подготовки проведения публичных слушаний и для решения иных вопросов в соответствии с положением о Комиссии;

коэффициент застройки – отношение застроенной части территории земельного участка к части территории, свободной от застройки (%);

коэффициент строительного использования земельного участка – вид ограничения, устанавливаемый градостроительным регламентом (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади 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 (%);

коэффициент озеленения – отношение площади зеленых насаждений (сохраняемых и искусственно высаженных) к площади земельного участка, свободного от озеленения (%);

красные линии основные (далее также – основные красные линии) – линии, которые устанавливаются посредством разработки проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные и другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

красные линии планировочной структуры кварталов (внутриквартальные красные линии) – линии, кото-

рые обозначают границы структурных элементов кварталов (микрорайонов), в том числе расположенных в их пределах территорий общего пользования - зеленых насаждений общего пользования, внутриквартальных проездов и проходов общего пользования и других подобных объектов, а также внутриквартальных линейных объектов - подъездных железнодорожных линий, технических зон внутриквартальных линий электропередач, линий связи, трубопроводов и других подобных объектов (далее также - вспомогательные красные линии);

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

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

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

лицевая граница участка – граница участка, примыкающая к улице, на которую ориентирован главный фасад здания;

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

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

объекты некапитального строительства – временные постройки, контейнеры, гаражи, металлические тенты

и навесы, объекты мелкорозничной торговли, складские помещения, бытовки и другие подобные объекты;

огородничество – использование земельного участка, предоставленного гражданину или приобретенного им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля (с правом или без права возведения некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений в зависимости от разрешенного использования земельного участка, определенного при зонировании территории);

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

учреждения, государственные и муниципальные унитар-
ные предприятия;

отклонения от Правил – санкционированное в по-
рядке, установленном настоящими Правилами, от-
ступление для конкретного земельного участка или объ-
екта капитального строительства от предельных па-
раметров разрешенного строительства (высоты построе-
ек, процента застройки участка, отступов построек
от границ участка и т.д.), обусловленное невозможно-
стью использовать участок в соответствии с настоя-
щими Правилами по причине его малого размера, не-
удобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-
геологических и иных характеристик;

отступ здания, сооружения (от границы участка)
– расстояние между границей участка и стеной здания;

площадь земельного участка – площадь территории
горизонтальной проекции земельного участка;

подзона территориальной зоны – часть territori-
альной зоны, для которой определены индивидуальные
предельные (минимальные и/или максимальные) разме-
ры земельных участков и предельные параметры разре-
шенного строительства, реконструкции объектов капи-
тального строительства;

подрядчик – физическое или юридическое лицо, осу-
ществляющее по договору с застройщиком (заказчиком)
работы по строительству, реконструкции, капитал-

ному ремонту объектов капитального строительства, их частей;

правообладатели земельных участков, объектов ка-
питального строительства – собственники, а также
владельцы, пользователи и арендаторы земельных участ-
ков, объектов капитального строительства, их уполномо-
ченные лица, обладающие правами на градострои-
тельные изменения этих объектов права в силу закона
и/или договора;

предельные размеры земельных участков и предельные
параметры разрешенного строительства, реконструк-
ции объектов капитального строительства – предельные
физические характеристики земельных участков и объ-
ектов капитального строительства (зданий, строений и
сооружений), которые могут быть размещены на тер-
ритории земельных участков в соответствии с регла-
ментом использования территорий;

прибрежная защитная полоса – часть водоохранной
зоны водоема, для которой вводятся дополнительные
ограничения землепользования, застройки и природо-
пользования;

проект границ земельного участка – совокупность
правовых и технических документов, включающих в себя
расчеты, описание, проектный план (планы), в которых
обосновываются и воспроизводятся в графической, тек-
стовой или иных формах местоположение, размеры и
границы земельных участков;

проектная документация – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным законодательством, техническими регламентами (до их ввода в действие – строительными нормами и правилами), содержащая текстовые и графические материалы, определяющая основные положения и характеристики территории при разработке документации по территориальному планированию, планировке территории; архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

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

проект планировки территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) – документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) путем достижения нормирова-

мых показателей застройки соответствующей терри-
тории и выделения внутриквартальных территорий об-
щего пользования и основных линий градостроительного
регулирования;

проект планировки территории линейного объекта
– документация по планировке территории, подготавли-
ваемая в целях установления, корректировки (при
необходимости) трассировки линейного объекта и обеспе-
чения устойчивого развития территории как линейных
объектов, так и образующих элементов планировочной
структуры территории;

проект межевания территории – документация по
планировке территории, подготавливаемая в целях
установления границ застроенных земельных участков
и границ незастроенных земельных участков, включая
планируемые для предоставления физическим и юриди-
ческим лицам для строительства, а также предназна-
ченные для размещения объектов капитального строи-
тельства федерального, регионального или местного зна-
чения;

публичный сервитут – право ограниченного пользо-
вания земельным участком, установленное законом
или иным нормативным правовым актом Российской
Федерации, нормативным правовым актом субъекта
Российской Федерации, нормативным правовым актом
органа местного самоуправления Муниципального рай-
она, нормативным правовым актом органа местного

самоуправления Поселения с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, субъекта Российской Федерации, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков, в отношении которых оно устанавливается;

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

разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – документ, выдаваемый заявителю за подписью главы Администрации Поселения, оформленный в соответствии с требованиями статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, дающий правообладателю земельного участка право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, с отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для соответствующей территориальной зоны;

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

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

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости (земельных участков и объектов капитального строительства) в соответствии с регламентом исполь-

зования территорий, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными действующим законодательством, а также публичными сервитутами;

регламент использования территорий – устанавливаемый Правилами правовой режим земельных участков в пределах границ, соответствующей территориальной зоны и определяющий виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

резервирование земель, необходимых для муниципальных нужд – деятельность представительного органа муниципального района или представительного органа Поселения по определению территорий, необходимых для реализации муниципальных нужд из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, а также правовому обеспечению их использования в целях размещения на этих территориях новых или расширения существующих объектов капитального строительства, предусмотренных статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, связанных с

размещением объектов инженерной, транспортной и со-
циальной инфраструктур, объектов обороны и безопасно-
сти, созданием особо охраняемых природных террито-
рий, строительством водохранилищ и иных искусствен-
ных водоемов и т.д.;

реконструкция - изменение параметров объектов
капитального строительства, их частей (высоты, коли-
чества этажей (этажности), площади, показателей
производственной мощности, объема) и качества инже-
нерно-технического обеспечения;

садоводство - использование земельного участка,
предоставленного гражданину или приобретенного им
для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых
или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а
также для отдыха (с правом возведения жилого строения
без права регистрации проживания в нем и хозяйствен-
ных строений и сооружений);

санитарные разрывы - расстояние от источника
химического, биологического и/или физического воздей-
ствия до значений гигиенических нормативов. Величина
разрыва устанавливается в каждом конкретном случае
на основании расчетов рассеивания загрязнения атмо-
сферного воздуха и физических факторов (шума, vibra-
ции, электромагнитных полей и др.) с последующим
проведением натурных исследований и измерений;

сельскохозяйственный регламент - регламент ис-
пользования территория, устанавливаемый Правилами

в отношении земельных участков и объектов капиталь-
ного строительства территориальных зон сельскохозяй-
ственного назначения;

собственники земельных участков – лица, обладаю-
щие правом владения, пользования и распоряжения зе-
мельным участком;

строительный контроль – проверка соответствия
выполняемых работ в процессе строительства, рекон-
струкции, капитального ремонта объектов капиталь-
ного строительства проектной документации, требова-
ниям технических регламентов, результатам инже-
нерных изысканий, требованиям градостроительного
плана земельного участка, выполняемая лицом, осу-
ществляющим строительство;

строительство – создание зданий, строений, соору-
жений (в том числе на месте сносимых объектов капи-
тального строительства);

**строительные изменения объектов капитального
строительства** – изменения, осуществляемые примени-
тельно к объектам капитального строительства путем
нового строительства, реконструкции, капитального
ремонта, сноса строений, выполнения земляных работ,
иных действий, осуществляемых на основании разреше-
ния на строительство, за исключением случаев, когда
выдача разрешений на строительство не требуется;

территориальные зоны – зоны, для которых насто-
ящими Правилами определены границы и установлены
регламенты использования территорий;

территориальное зонирование – зонирование терри-
тории Поселения в целях определения территориальных
зон и установления регламентов использования терри-
торий (градостроительных и сельскохозяйственных);

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

технические регламенты – документы, которые
приняты международным договором Российской Федера-
ции, ратифицированным в порядке, установленном за-
конодательством Российской Федерации, указами Прези-
дента Российской Федерации или постановлением Пра-
вительства Российской Федерации, и устанавливают
обязательные для применения и исполнения требования
к объектам технического регулирования (продукции, в
том числе зданиям, строениям и сооружениям, про-
цессам производства, эксплуатации, хранения, перевоз-
ки, реализации и утилизации); до принятия техниче-
ских регламентов действуют нормативные технические

документы в части, не противоречащей законодатель-
ству о техническом регулировании;

технические условия - условия подключения проек-
тируемого объекта к внеплощадочным сетям инженер-
но-технического обеспечения, предусматривающие мак-
симальную нагрузку и сроки подключения объектов ка-
питального строительства к сетям инженерно-
технического обеспечения;

улично-дорожная сеть (УДС) - система взаимосвя-
занных территориальных линейных объектов (площадей,
улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий
транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.),
являющихся территориями общего пользования;

уровень отливки - средняя отметка отливки
(поверхности земли с твердым покрытием), примыкаю-
щей к зданию;

условно разрешенные виды использования - виды дея-
тельности, объекты капитального строительства, осу-
ществлять и размещать которые на земельных участ-
ках разрешено в силу перечисления этих видов деятельно-
сти и объектов в составе регламентов использования
территорий применительно к соответствующим тер-
риториальным зонам при условии получения разреше-
ния в порядке, определенном статьей 39 Градострои-
тельного кодекса Российской Федерации и статьей 34
настоящих Правил, и обязательного соблюдения требова-
ний технических регламентов;

фиксация границ земель публичного использования – отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия проектов планировки территории, иной градостроительной документации;

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

ширина участка по лицевой границе – расстояние
между боковыми границами участка, измеренное по
лицевой границе участка;

элемент планировочной структуры – квартал или
микрорайон, границами которого являются определен-
ные документацией по планировке территории красные
линии либо подлежащие определению красные линии (в
случаях отсутствия документации по планировке тер-
ритории в соответствии со статьей 11 настоящих
Правил), а также район, как совокупность кварталов,
микрорайонов;

этаж – пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят Поселение в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития Поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц, в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления

строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

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

2) создание условий для планировки территории Поселения;

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

4) создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления воз-

возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с регламентами использования территорий;

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

6) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

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

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана Поселения);

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных

участков для государственных или муниципальных
нужд, об установлении публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на строительство, разрешений
на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструи-
рованных объектов капитального строительства;
- контролю за использованием земельных участков,
строительными изменениями недвижимости, примене-
нию штрафных санкций в случаях и порядке, установ-
ленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (до их вступления в
силу в установленном порядке - нормативными техни-
ческими документами в части, не противоречащей Фе-
деральному закону «О техническом регулировании» и
Градостроительному кодексу Российской Федерации),
принятыми в соответствии с законодательством в це-
лях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей,
надежности и безопасности объектов капитального
строительства, защиты имущества, сохранения окру-
жающей природной среды и объектов культурного насле-
дия;
- нормативными правовыми актами муницип-
ального района субъекта Российской Федерации и Посе-
ления по вопросам регулирования землепользования и

застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила состоят из Преамбулы, I, II, III частей:

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

Часть II. Карты территориального зонирования Поселения.

Часть III. Регламенты использования территорий.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулируемыми или контролирующими градостроительную деятельность на территории Поселения.

Статья 3. Регламенты использования территорий и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участ-

ки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Регламент использования территорий территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

2. Регламент использования территорий не устанавливается на земельные участки, указанные в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

3. Порядок использования земель Поселения определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на картах территориального зонирования Поселения (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах территории объектов культурного наследия, определяются с учетом ограничений по использованию такой территории, установленных в соответствии с федеральными законами.

Для каждой из территориальных зон Правилами установлен регламент использования территории (часть III настоящих Правил).

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения, устанавливают градостроительные регламенты. Градостроительный регламент определяет:

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

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства, в территориальных зонах сельскохозяйственного назначения устанавливают сельскохозяйственные регламенты. Сельскохозяйственный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков;
- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только од-

ной территориальной зоне, выделенной на карте терри-
ториального зонирования.

Формирование одного земельного участка из не-
скольких земельных участков, расположенных в различ-
ных территориальных зонах, не допускается. Террито-
риальные зоны, как правило, не устанавливаются при-
менительно к одному земельному участку.

Границы территориальных зон и регламенты ис-
пользования территорий устанавливаются с учетом
общности функциональных и параметрических харак-
теристик земельных участков и объектов капитального
строительства, а также требований об учете прав и за-
конных интересов правообладателей земельных участков
и объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон на карте терри-
ториального зонирования установлены преимуществен-
но в привязке к границам базисных кварталов земельно-
го кадастра. В случае, если в пределах территории ба-
зисного квартала размещаются (или планируются к
размещению) объекты, виды использования которых со-
относятся с разными территориальными зонами и их
размещение соответствует положениям генерального
плана Поселения, то территория базисного квартала
делится на части, относящиеся к разным терри-
ториальным зонам.

При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию:

- красными линиями;
- границами земельных участков;
- границами или осями полос отвода для комму-
никаций;
- границами населенных пунктов, входящих в со-
став Поселения;
- административными границами Поселения;
- естественными границами природных объектов;
- линиями магистралей, улиц, проездов, разделяю-
щих транспортные потоки противоположенных
направлений;
- иными границами, отраженными в составе ба-
зисного плана земельного кадастра.

Границы территориальных зон должны обладать свойством однозначной идентификации, иметь карто-
графическую координатную привязку.

Местоположение границ, территориальных зон мо-
жет быть уточнено в документации по планировке тер-
ритории и иных документах, принимаемых в соответ-
ствии с законодательством и нормативно-правовыми
актами, с последующим внесением соответствующих
изменений в настоящие Правила.

5. Перечень зон с особыми условиями использования территорий (глава 18 Правил), их границы на картах зон с особыми условиями использования территорий (глава 14 Правил) и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в их пределах (глава 18 Правил) указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенным на картах главы 14 Правил, регламенты использования территорий применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 18 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории Поселения, разрешенным считается такой вид использования, который соответствует:

- регламентам использования территории;
- ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории;
- иными документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов,

договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (глава 16 настоящих Правил) включает:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках главы 16 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований. 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.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и требо-

ваний регламентов использования территории в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае необходимо получение разрешения на строительство, выдаваемого в порядке, установленном статьей 42 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 3 статьи 40 настоящих Правил, иных случаев, установленных действующим законодательством);

- при изменении одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если не затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. В этом случае собствен-

ник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление об изменении вида разрешенного использования земельного участка в территориальный орган Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту Российской Федерации, осуществляющий кадастровый учет земельных участков. Вид разрешенного использования земельного участка считается измененным со дня внесения соответствующих сведений о земельном участке в Государственный кадастр недвижимости.

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенное использование по специальному согласованию. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Вопрос подлежит рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

9. Регламенты использования территорий в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины по фронту улиц, (проездов) и предельной глубины земельных участков;
- минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, фиксирующих «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимальный процент застройки участка;
- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельного участка);
- иные параметры.

Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне и подзоне, выделенной на карте территориального зонирования Поселения.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями

размеров земельных участков и параметров разрешенно-
го использования, строительных изменений объектов
капитального строительства, но с одинаковыми спис-
ками разрешенного использования земельных участков и
объектов капитального строительства.

Количество видов предельных параметров с установ-
лением их значений применительно к различным тер-
риториальным зонам может увеличиваться путем по-
следовательного внесения изменений в настоящие Прави-
ла, в том числе с использованием предложений, подго-
товленных на основе утвержденной документации по
планировке территории.

10. Инженерно-технические объекты, сооружения,
коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешен-
ного использования земельных участков и объектов ка-
питального строительства в границах отдельных зе-
мельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водо-
отведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разре-
шенными при условии их соответствия техническим
регламентам (а вплоть до их вступления в установлен-
ном порядке в силу – нормативным техническим доку-
ментам в части, не противоречащей Федеральному за-
кону «О техническом регулировании» и Градострои-
тельному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, пред-
назначенные для обеспечения и нормальной эксплуата-
ции объектов капитального строительства в пределах

одного или нескольких элементов планировочной струк-
туры, расположение которых требует отдельного зе-
мельного участка с установлением санитарно-
защитных, иных защитных зон, определяются доку-
ментацией по планировке территории.

Градостроительная подготовка территории и зе-
мельных участков в части информации о требованиях к
инженерно-техническому обеспечению территории пред-
ставлена в статье 23 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информа- ции о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их
состав картографические и иные документы, являются
открытыми для всех физических и юридических, а
также должностных лиц, органов власти и управления,
а также органов, осуществляющих контроль за соблюде-
нием градостроительного законодательства органами
местного самоуправления.

Органы местного самоуправления Поселения обеспе-
чивают возможность ознакомления с Правилами пу-
тем:

- публикации (обнародования) настоящих Правил в
порядке, установленном для официального опублико-
вания (обнародования) муниципальных правовых актов,
иной официальной информации;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в Администрации Поселения;
- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил (градостроительных заключений), а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу на компенсационной основе.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы,готавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района, ведение и состав которой определяются в соответствии с действующим законодательством, главой 11 настоящих Правил и осуществляются Администрацией муниципального района.

Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану Поселения, иным документам территориального планирования и документации по планировке территории. Внесение изменений в

Правила.

1. Принятие генерального плана Поселения, внесение изменений в генеральный план Поселения (его корректировка), утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, субъекта Российской Федерации применительно к территории Поселения, схемы территориального планирования муниципально-го района, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную главой Администрации Поселения документацию по планировке территории, утверждение главой Администрации Поселения документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

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

2. После введения в действие настоящих Правил уполномоченные органы местного самоуправления по представлению заключения Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения:

- о подготовке предложений о подготовке, внесении изменений в генеральный план Поселения с учетом настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий;

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

3. Внесение изменений в настоящие Правила производится в порядке и по основаниям, предусмотренным статьями 31 – 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Публичные слушания по внесению изменений в настоящие Правила проводятся в соответствии с главой 8 настоящих Правил.

4. Если внесение изменений в настоящие Правила обусловлено вступившими в законную силу судебными актами, которыми признан факт противоречия положений настоящих Правил Конституции Российской

Федерации, федеральным конституционным законам, федеральным законам, Уставу субъекта Российской Федерации, законам субъекта Российской Федерации, Уставу муниципального образования, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в настоящие Правила и проверка проекта изменений настоящих Правил на соответствие техническим регламентам не проводятся. Настоящее положение распространяется на все части Правил, включая входящие в их состав картографические и иные документы.

5. Настоящие Правила действуют в части, не противоречащей правовым актам, имеющим большую юридическую силу.

3.2 Глава 2. Права использования земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, возникшие до введения в действие настоящих правил

Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

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

2. Разрешения на строительство, выданные физическими и юридическими лицам, до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

3. Земельные участки и объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения изменений в настоящие Правила, являются несоответствующими настоящим Правилам в части видов использования, установленных регламентом использования территорий, в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид (виды) использования, который(е) не поименован(ы) как разрешенный для соответствующей территориальной зоны в главах 16, 17 настоящих Правил;

2) имеют вид (виды) использования, который(е) поименован(ы) как разрешенный для соответствующих зон в главах 16, 17 настоящих Правил, но расположен(ы) в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования земельного участка и т.п.) значений, установленных главами 16, 17 настоящих Пра-

вил применительно к соответствующим территориальным зонам.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенного частью 3 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8 – 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 7 настоящих Правил.

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

Статья 7. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, указанные в части 3 статьи 6 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения в них изменений, могут использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением случаев, установленных федеральным законодательством и настоящими Правилами.

Исключение составляют несоответствующие одно-
временно и настоящим Правилам, и техническим ре-
гламентам (а вплоть до их вступления в установлен-
ном порядке в силу – нормативным техническим доку-
ментам в части, не противоречащей Федеральному за-
кону «О техническом регулировании» и Градострои-
тельному кодексу Российской Федерации) объекты капи-
тального строительства, существование и использование
которых опасно для жизни и здоровья людей, для окру-
жающей среды, объектов культурного наследия. Приме-
нительно к этим объектам в соответствии с федераль-
ными законами может быть наложен запрет на про-
должение их использования.

2. Все изменения не соответствующих настоящим
Правилам объектов капитального строительства, осу-
ществляемые путем изменения видов и интенсивности
их использования, строительных параметров, могут
производиться только в направлении приведения их в со-
ответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строитель-
ный объем объектов капитального строительства, ука-
занных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих
Правил. На этих объектах не допускается увеличивать
объемы и интенсивность производственной деятельности
без приведения используемой технологии в соответствие
с требованиями безопасности: экологическими, сани-
тарно-гигиеническими, противопожарными, граждан-

ской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документом в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 6 настоящих Правил объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность нормативного прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия таких объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основании разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

Изменение несоответствующего вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства, установленного регламентом использования территорий в составе настоящих Правил, на иной запрещенный вид использования не допускается.

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

Статья 8. Общие положения о физических и юри- дических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

1. В соответствии с действующим законодатель-
ством настоящие Правила, а также принимаемые в их
развитие иные нормативные правовые акты органов
местного самоуправления регулируют действия физи-
ческих и юридических лиц, предпринимателей, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по
предоставлению прав собственности или аренды на зе-
мельные участки, сформированные из состава государ-
ственных или муниципальных земель, в целях нового
строительства или реконструкции существующих объ-
ектов капитального строительства;

- обращаются в администрацию муниципального
района с заявкой о подготовке и предоставлении земель-
ного участка (земельных участков) для нового строи-
тельства, реконструкции существующих объектов ка-
питального строительства и осуществляют действия
по градостроительной подготовке земельных участков из
состава государственных и муниципальных земель;

- являясь правообладателями земельных участков и
объектов капитального строительства, осуществляют

их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют строительство, реконструкцию и иные изменения объектов капитального строительства;

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

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

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

- возведение объектов некапитального строительства на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

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

право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

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

Статья 9. Комиссия по землепользованию и за- стройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке Поселения является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным совещательным органом при Главе администрации Поселения, формируется для реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании решения Главы администрации Поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми Главой администрации Поселения, а также в соответствии с утвержденным Комиссией регламентом деятельности.

2. Комиссия реализует следующие полномочия:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений по внесению изменений в настоящие Правила, подготовляемых по инициативе органов местного самоуправления, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

- подготавливает Главе администрации Поселения заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу постановлений администрации Поселения, касающихся землепользования и застройки;
- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- осуществляет направление сообщений о проведении публичных слушаний лицам, определенным статьями 39, 40 Градостроительного кодекса РФ;
- осуществляет иные полномочия, возложенные на нее Положением о Комиссии.

3. Персональный состав Комиссии утверждается решением Главы администрации Поселения.

Общая численность Комиссии определяется Положением о Комиссии, но не может быть более 21 человека.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума – не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является определяющим.

5. Решения Комиссии вступают в силу с момента подписания протокола и являются основанием для осуществления соответствующих действий админи-

страцией Поселения и Главой администрации Поселе-
ния.

Протоколы всех заседаний и копии материалов хра-
нятся в архиве администрации Поселения.

Информация о работе Комиссии является откры-
той для всех заинтересованных лиц.

Статья 10. Полномочия органов местного само- управления, регулирующих землепользование и за- стройку в части подготовки и применения насто- ящих Правил

1. Органы местного самоуправления Поселения рас-
поряжаются земельными участками, находящимися в
собственности Поселения.

Органы местного самоуправления муниципального
района распоряжаются земельными участками, нахо-
дящимися в собственности муниципального района. Ес-
ли законом субъекта Российской Федерации не установ-
лено иное, органы местного самоуправления муницип-
ального района в соответствии с земельным законода-
тельством и в пределах своих полномочий распоряжа-
ются также земельными участками, расположенными
в границах Поселения, государственная собственность на
которые не разграничена.

Органами местного самоуправления, осуществля-
ющими деятельность по регулированию землепользова-

ния и застройки в части подготовки и применения Правил, являются:

- представительный орган местного самоуправле-
ния Поселения - Совет Депутатов Поселения;
- исполнительно-распорядительный орган местного
самоуправления Поселения - администрация Поселения,
- исполнительно-распорядительный орган местного
самоуправления муниципального района - Админи-
страция муниципального района.

2. Представительный орган местного самоуправле-
ния Поселения:

- утверждает Правила землепользования и застрой-
ки Поселения, изменения (дополнения) к ним;
- осуществляет иные полномочия в сфере регулиро-
вания землепользования и застройки в соответствии с
законодательством и нормативными правовыми акта-
ми.

3. Администрация Поселения в соответствии в ча-
сти вопросов регулирования землепользования и за-
стройки на территории Поселения в пределах своей ком-
петенции:

1) в части оформления прав пользования земельны-
ми участками, находящимися в собственности Поселе-
ния:

- принимает решение по распоряжению земельными участками;
- готовит проекты правовых актов о предоставлении земельных участков;
- выступает арендодателем земельных участков;
- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;
- приобретает в соответствии с федеральным законодательством земельные участки в собственность Поселения;
- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;
- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;

- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;

- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;

- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципальной собственности на земельные участки, а также возникнове- ния и прекращения ограничений и обременений на зе- мельные участки, прекращения в установленных случа- ях прав третьих лиц, на земельные участки;

2) в части мероприятий по организации земле- пользования, проведению кадастровых работ и планиро- вания территории:

- осуществляет подготовку для Главы администра- ции Поселения, представительного органа Поселения, Комиссии ежегодных докладов о реализации и примене- нии Правил, включая анализ и предложения по их со- вершенствованию путем внесения соответствующих из- менений и дополнений в Правила;

- осуществляет проверку проекта Правил и проек- тов внесения в них изменений на соответствие требова- ниям действующего градостроительного законодатель- ства, схемам территориального планирования Россий- ской Федерации и субъекта Российской Федерации, муни- ципального района, генеральному плану Поселения, пла-

нировочной документации, техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- выступает с предложениями о направлении подготовленного проекта Правил и проектов внесения в них изменений Главе администрации Поселения для принятия решения о проведении публичных слушаний по ним или об их отклонении, либо направлении на доработку;

- предоставляет по запросам представительного органа Поселения, представительного органа Бузулукского муниципального района заключения по обоснованию возможности принятия решений, материалы и иную информацию, необходимые для проведения публичных слушаний;

- осуществляет подготовку проектов решений представительного органа Поселения по вопросам публичных слушаний в сфере градостроительной деятельности;

- осуществляет подготовку документации по планировке территории Поселения за исключением случаев, предусмотренных законодательством;

- осуществляет в части своей компетенции проверку проектной документации по планировке территории Поселения на соответствие требованиям документов

территориального планирования Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, схеме территориального планирования муниципального района, генеральному плану Поселения, требованиям технических регламентов, настоящим Правилам;

- по результатам публичных слушаний направляет подготовленную документацию по планировке территории Поселения главе Администрации Поселения на утверждение или отклоняет ее для доработки;

- осуществляет подготовку на основании заявлений физических или юридических лиц, в соответствии с решениями Комиссии по застройке и документацией по планировке территории градостроительных планов земельных участков;

- предоставляет по запросам Комиссии заключения по вопросам, выносимым в соответствии с настоящим Правилами, на ее рассмотрение;

- осуществляет ведение карты градостроительного зонирования, внесение в нее утвержденных в установленном порядке изменений;

- предоставляет заинтересованным лицам (заявителям) информацию о землепользовании и застройке, содержащуюся в настоящих Правилах, утвержденной документации по планировке территории Поселения, в пределах своей компетенции;

- согласовывает проектную документацию на стро-
ительство (реконструкцию) объектов капитального
строительства в части ее соответствия настоящим
Правилам, исходно-разрешительной документации;
- осуществляет контроль за производством инже-
нерно-геологических и инженерно-геодезических изыска-
ний (от выдачи разрешения до получения отчетов по
инженерным изысканиям) и исполнительных съемок, в
том числе в электронном виде, для формирования еди-
ного фонда инженерных изысканий на территории Посе-
ления;
- участвует в заключении договоров о развитии за-
строенных территорий (в отношении территории, за-
нятой земельными участками, находящимися в соб-
ственности Поселения) и выполняет все действия, необхо-
димые для их заключения;
- в отношении земельных участков, находящихся в
собственности Поселения, выполняет функции муници-
пального заказчика на проведение кадастровых работ;
работ по проведению независимых оценок стоимости зе-
мельных участков или права их аренды в целях изъятия
земельных участков, резервирования земель для муници-
пальных нужд, а также для совершения сделок с земель-
ными участками, расположенными как в границах По-
селения, так и за его пределами;
- в отношении земельных участков, находящихся в
собственности Поселения, осуществляет формирование,

сбор, обработку, хранение и представление органами госу-
дарственной власти и местного самоуправления сведе-
ний, необходимых для управления земельными участ-
ками;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Поселения, осуществляет в пределах своих полномочий взаимодействие с уполномоченными феде-
ральными органами исполнительной власти по ведению государственного кадастра недвижимости, государствен-
ной регистрации прав на недвижимое имущество и сде-
лок с ним;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Поселения, осуществляет в установлен-
ном порядке подготовку и представление документов для постановки земельных участков на государственный ка-
дастровый учет;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Поселения, осуществляет предоставление необходимых для ведения информационной системы гра-
достроительной деятельности сведений в Администра-
цию муниципального района.

- выполняет иные обязанности в сфере регулирова-
ния землепользования и застройки в соответствии с за-
конодательством и нормативными правовыми актами
органов местного самоуправления.

3) в рамках мероприятий по принудительному прекращению прав пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности Поселения, осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

4. Глава Администрации Поселения по вопросам подготовки и применения настоящих Правил землепользования и застройки:

- принимает решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки Поселения и о проектах внесения в них изменений, обеспечивает опубликование (обнародование) указанных решений в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- утверждает персональный состав и порядок деятельности Комиссии по землепользованию и застройке;

- принимает решения о проведении публичных слушаний по проекту Правил и по проектам внесения в них изменений;
- принимает решения о направлении проекта Правил и проектов внесения в них изменений в представительный орган Поселения или об их отклонении;
- по результатам публичных слушаний принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;
- принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения;
- принимает решения о подготовке документации по планировке территории Поселения в случаях, перечисленных в части 3 статьи 11 настоящих Правил;
- утверждает проекты планировки территории и проекты межевания, градостроительные планы земельных участков на территории Поселения;
- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд Поселения на основании документации по планировке территории;

- осуществляет иные полномочия в сфере регулиро-
вания землепользования и застройки в соответствии с
законодательством и нормативными правовыми акта-
ми органов местного самоуправления.

5. Уполномоченным органом, осуществляющим
функции распоряжения, владения и управления земле-
выми участками, находящимися в собственности му-
ниципального района, и земельными участками, госу-
дарственная собственность на которые не разграничена в
соответствии с действующим законодательством явля-
ется Администрация муниципального района (далее
также - уполномоченный орган, осуществляющий
функции распоряжения земельными участками).

В части вопросов регулирования землепользования и
застройки на территории Поселения уполномоченный
орган, осуществляющий функции распоряжения зе-
мельными участками, в пределах своей компетенции:

1) в части оформления прав пользования земельны-
ми участками, находящимися в собственности муни-
ципального района, и земельными участками, государ-
ственная собственность на которые не разграничена:

- принимает решение по распоряжению земельными
участками;
- готовит проекты правовых актов о предоставле-
нии земельных участков;
- выступает арендодателем земельных участков;

- заключает в соответствии с федеральным законодательством договоры купли-продажи, дополнительные соглашения к ним и оформляет акты приема-передачи земельных участков;
- заключает договоры безвозмездного срочного пользования земельными участками, соглашения об ограниченном пользовании земельными участками и согласовывает решения уполномоченных органов о резервировании земель для государственных нужд и об утверждении проектов границ, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, и иные предусмотренные законодательством Российской Федерации документы на земельные участки;
- осуществляет организацию и проведение торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков, заключает договоры с организациями, специализирующимися на их проведении;
- предоставляет согласие на сделки с земельными участками и правами аренды земельных участков;
- издает в пределах своей компетенции правовые акты по вопросам формирования, учета и управления земельными участками;
- обеспечивает государственную регистрацию возникновения, прекращения прав муниципальной собственности на земельные участки, а также возникнове-

ния и прекращения ограничений и обременений на земельные участки, прекращения в установленных случаях прав третьих лиц, на земельные участки;

2) в части мероприятий по организации землепользования, проведено кадастровых работ и планирования территории:

- взаимодействует с Администрацией Поселения по вопросам разработки и утверждения проектов планировки и проектов межевания жилых кварталов существующей застройки, а также иных территорий Поселения в целях оформления права собственности Поселения на земельные участки, занятые существующими объектами социальной инфраструктуры, иными объектами, зарегистрированными в собственности Поселения;

- участвует в заключении договоров о развитии застроенных территорий (в отношении территории, занятой земельными участками, находящимися в собственности муниципального района, и земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена) и выполняет все действия, необходимые для их заключения,

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, выполняет функции муниципального заказчика на проведение кадастровых работ; работ по проведению независимых оценок стоимости земельных

участков или права их аренды в целях изъятия земель-
ных участков, резервирования земель для муниципаль-
ных нужд, а также для совершения сделок с земельными
участками, расположенными как в границах Поселения,
так и за его пределами;

- в отношении земельных участков, находящихся в
собственности муниципального района, и земельных
участков, государственная собственность на которые не
разграничена, осуществляет формирование, сбор, обра-
ботку, хранение и представление органам государствен-
ной власти и местного самоуправления сведений, необхо-
димых для управления земельными участками;

- в отношении земельных участков, находящихся в
собственности муниципального района, и земельных
участков, государственная собственность на которые не
разграничена, осуществляет в пределах своих полномо-
чий взаимодействие с уполномоченными федеральными
органами исполнительной власти по ведению государ-
ственного кадастра недвижимости, государственной ре-
гистрации прав на недвижимое имущество и сделок с
ним;

- в отношении земельных участков, находящихся в
собственности муниципального района, и земельных
участков, государственная собственность на которые не
разграничена, осуществляет в установленном порядке
подготовку и представление документов для постановки

земельных участков на государственный кадастровый учет;

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет оформление, учет, выдачу и хранение правоудостоверяющих и иных документов на землю, а также в соответствии с законодательством предоставляет юридическим и физическим лицам, органам власти информацию по вопросам землепользования;

- осуществляет сбор технических условий для подключения к сетям инженерно-технического обеспечения в случаях, предусмотренных действующим законодательством, предоставляет указанную информацию в Администрацию Поселения;

- осуществляет ведение информационной системы градостроительной деятельности;

- осуществляет оценку наличия свободных земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства объектов капитального строительства на основе работ по ведению информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, предоставляет указанную информацию в Администрацию Поселения.

3) в рамках мероприятий по принудительному прекращению прав пользования земельными участками в предусмотренных законом случаях:

- в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляет юридические действия, связанные с принудительным прекращением прав пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования земельными участками ввиду их ненадлежащего использования;

- осуществляет согласование проектов границ, резервируемых для государственных нужд земель и (или) изымаемых для государственных нужд земельных участков, готовит проекты правовых актов главы Администрации муниципального района о резервировании земель для муниципальных нужд, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории;

- обеспечивает государственную регистрацию решений об изъятии земельных участков, прекращении прав землепользователей на земельные участки при состоявшемся изъятии земель;

- обращается в суд с исками о выкупе земельных участков.

6. Глава администрации муниципального района:

- принимает решения о резервировании земель для муниципальных нужд муниципального района, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд на основании документации по планировке территории муниципального района;

7. Муниципальные учреждения, специализированные организации взаимодействуют с органами местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки на территории Поселения в порядке, установленном действующим законодательством, на основании актов органов местного самоуправления, а также актов должностных лиц, органов местного самоуправления либо соответствующих соглашений, договоров.

8. Органы местного самоуправления Поселения вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района о передаче или осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета Поселения в бюджет муниципального района.

Органы местного самоуправления муниципального района вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления Поселения о передаче или осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета муниципального района в бюджет Поселения.

Указанные соглашения должны заключаться на определенный срок, содержать положения, устанавливающие порядок выполнения переданных полномочий, порядок действия и прекращения действия соглашения, в том числе досрочного, порядок определения ежегодного объема субвенций, необходимых для осуществления передаваемых полномочий, а также предусматривать финансовые санкции за неисполнение соглашений.

9. Органы Поселения участвуют в процессе применения настоящих Правил на основании Устава Поселения, положений о структурных подразделениях органов Поселения. Непосредственные вопросы взаимодействия органов, структурных подразделений и должностных лиц, вопросы прохождения и согласования документов устанавливаются Регламентами взаимодействия, утверждаемыми уполномоченными органами Поселения и муниципального района.

Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы и информацию, необходимую для проведения публичных слушаний в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

3.4 Глава 4. Общие положения о планировке террито- рии

Статья 11. Планировка территории как способ градостроительной подготовки территорий и зе- мельных участков

1. Содержание и порядок разработки и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Поселе-
ния.

2. Планировка территории Поселения осуществля-
ется посредством разработки следующих видов докумен-
тации по планировке территории:

- проектов планировки территории (без проектов межевания в их составе);
- проектов планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории;
- проектов межевания территории без разработки проектов планировки территории при условии необходимости выполнения такого проекта в границах пла-
нировочного элемента, утвержденных в установленном порядке;

- градостроительных планов земельных участков (ГПЗУ) (может осуществляться в составе проектов межевания).

3. Решения о разработке различных видов докумен-
тации по планировке территории Поселения принима-
ются (за исключением случаев, предусмотренных зако-
нодательством) Администрацией Поселения с учетом
требований градостроительного регламента, характе-
ристик планируемого развития конкретной террито-
рии, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки территории без проектов
межевания в их составе разрабатываются в случаях, ко-
гда посредством красных линий необходимо определить,
изменить:

а) границы элементов планировочной структуры, в
том числе для предоставления земельных участков, вы-
деленных в границах вновь образуемых элементов плани-
ровочной структуры, для комплексного освоения в целях
жилищного и иных видов строительства;

б) границы территорий общего пользования и зе-
мельных участков линейных объектов без определения
границ, иных земельных участков, кроме территорий
для государственных и муниципальных нужд;

2) проекты планировки территории с проектами
межевания в составе проектов планировки территории,
которые разрабатываются в случаях, когда помимо

границ, указанных в пункте 1 настоящей части, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков необходимо определить, изменить:

а) границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе для государственных или муниципальных нужд;

3) проекты межевания территории с градостроительными планами земельных участков в их составе, которые разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственный кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объек-

тов капитального строительства либо реконструкцию существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых выписок о земельных участках.

5. Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, ограничивающие территории общего пользования от иных территорий и обозначающие элементы планировочной структуры;

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

в) границы земельных участков, на которых распо-
ложены линейные объекты, а также границы зон дей-
ствия ограничений вдоль линейных объектов - границы
зон с особыми условиями использования территории,
которые должны устанавливаться применительно к
существующим видам линейных объектов;

г) границы иных зон с особыми условиями использо-
вания территории;

д) границы земель, планируемых к резервированию,
либо земельных участков, планируемых к изъятию для
государственных или муниципальных нужд, а также
границы земельных участков, определяемых для государ-
ственных или муниципальных нужд в составе земель,
находящихся в государственной или муниципальной
собственности;

е) границы земельных участков, планируемых для
предоставления физическим или юридическим лицам
для строительства;

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

з) границы территории, в отношении которой при-
нимается решение о развитии застроенной террито-
рии, а также границы земельных участков в пределах
такой территории.

6. Проекты планировки и проекты межевания могут содержать в своем составе предложения по изменению (конкретизации, уточнению) положений настоящих Правил в части границ, территориальных зон и подзон, расположенных в границах проектирования, и содержания регламентов использования территорий указанных зон. В этом случае проекты планировки и проекты межевания должны включать обоснование внесения в Правила изменений и указанные положения этих проектов вступают в силу после их соответствующих согласований, утверждений и далее внесения в Правила этих изменений.

7. Документация по планировке территории, посредством которой производится формирование границ, земельных участков, является основанием для установления границ, земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельных документов по форме,

установленной Правительством РФ в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке Главой администрации Поселения.

3. Состав градостроительных планов земельных участков установлен статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка;

- принятия решений о предоставлении физическим или юридическим лицам прав на сформированные земельные участки из состава государственных или муниципальных земель, за исключением случаев предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- принятия решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки документации архитектурно-строительного проектирования объекта капитального строительства (реконструкции, реставрации, капитального ремонта) в составе пакета исходно-разрешительной документации;

- выдачи разрешений на строительство;
- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуата-
цию.

3.5 Глава 5. Градостроительная подготовка террито- рии и формирование земельных участков

Статья 13. Принципы градостроительной подго- товки территории и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях приобретения прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территории осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Установление границ, застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территории.

Установление границ, незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Установление границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены проезды и проходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок вновь образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке и застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать в себя и проекты межевания территории.

В составе проекта межевания территорииготавливается градостроительный план земельного участка.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осу-

осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов без подготовки документации по планировке территории.

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территории без учета прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащими им правами на приобретение прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные жилые дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

6. Действия по градостроительной подготовке территории и формированию земельных участков включают две стадии:

1 - установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Поселения;

11 - формирование земельных участков посредством проведения землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с установленными границами земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Результатом первой стадии являются:

1) градостроительные планы земельных участков, в составе которых содержится информация, определенная частью 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) установленные границы земельных участков - выделение элементов планировочной структуры для формирования и предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним - статьей 11 настоящих Правил.

8. Установленные границы земельных участков в составе документации по планировке территории, утвержденные (за исключением случаев, установленных законодательством) главой Администрации Поселения, являются основанием для второй стадии действий - формирования земельных участков посредством производства землеустроительных работ.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границы земельного участка (в пределах, не превышающих нормативно обусловленные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, который может быть установлен постановлением Администрации Поселения.

9. Результатом второй стадии являются:

- 1) проект границы земельных участков;
- 2) кадастровые паспорта земельных участков.

Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о Государственном земельном кадастре.

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства и получения разрешения на его строительство.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответ-

ствии с действующим градостроительным и земельным законодательством, статьей 23 настоящих Правил.

11. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства объектов капитального строительства, в том числе через торги, могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи и установлены градостроительные регламенты либо целевое назначение (в случаях, когда регламент использования территорий не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, в том числе подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

12. Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе главы органов местного самоуправления Поселения, физических и юридических лиц, а также по инициативе иных субъектов,

установленных статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территории (по решению, принятому администрацией Поселения) и формирование земельного участка, устанавливаются постановлением главы Администрации Поселения.

Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

1. Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными актами Поселения применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц, земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц, территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;

7) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения линейных объектов капитального строительства;

8) градостроительная подготовка территорий зеленых насаждений общего пользования в целях создания зон отдыха (благоустройства, дополнительного озеленения, предоставления земельных участков для возведения объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования для таких зон), предназначенных для обслуживания населения;

9) иными случаями.

2. Настоящей статьёй и далее по тексту главы 5 настоящих Правил регулируются вопросы градостроительной подготовки территории в отношении земельных участков, территорий находящихся в собственности Поселения.

Вопросы градостроительной подготовки территории в отношении земельных участков, находящихся в собственности муниципального района, и земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, регулируются нормативными правовыми актами муниципального района.

Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц, земельных участков для строительства объектов капитального строительства

1. Лица, заинтересованные в установлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства объектов капитального строительства и проведении за собственный счет работ по градостроительной подготовке территорий, обращаются в Администрацию Поселения с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной письменной форме, если иное не установлено постановлением Администрации Поселения.

В прилагаемых к заявке материалах должны содер-
жаться:

- указание территории, в пределах которой заяви-
тель предполагает осуществить действия по выделению
свободного от прав третьих лиц земельного участка (в
том числе в виде соответствующей схемы с обозначением
земельного участка);
- инвестиционно-строительные намерения заяви-
теля, которые не должны противоречить градострои-
тельным регламентам, установленным настоящими
Правилами применительно к территориальной зоне
расположения испрашиваемого земельного участка;
- запрос о предоставлении исходной информации,
необходимой для подготовки и предъявления на утвер-
ждение главе Администрации Поселения градострои-
тельного плана земельного участка, разработку кото-
рого в составе проекта планировки и межевания терри-
тории либо проекта межевания территории в виде от-
дельного документа обеспечивает заявитель.

2. В течение 30 календарных дней со дня регистра-
ции заявки Администрация Поселения подготавливает
заявителю градостроительное заключение, которое со-
держит указание о возможности или невозможности
выделения испрашиваемого земельного участка по ис-
прашиваемому виду использования - о наличии свобод-
ного от прав третьих лиц земельного участка на соот-
ветствующей территории;

В случае возможности выделения земельного участ-
ка осуществляет подготовку проекта постановления
Администрации Поселения, который в обязательном
порядке должен содержать:

а) решение по планировке территории посредством
подготовки проекта межевания территории (в случае,
когда границы запрашиваемого земельного участка мо-
гут быть определены без установления или изменения
красных линий элемента планировочной структуры, где
такой участок располагается) или проекта планировки
территории с проектом межевания территории в со-
ставе такого проекта планировки;

б) обязанность заявителя обеспечить за свой счет
подготовку исходной информации, необходимой для про-
ведения работ по установлению границ земельного
участка, и на основе этой информации подготовку,
проверку, обсуждение и утверждение в установленном по-
рядке документации по планировке территории и гра-
достроительного плана земельного участка в ее составе;

в) указание на то, что риск выявления отсутствия
на соответствующей территории свободного от прав
третьих лиц земельного участка лежит на заявителе;

г) иные требования в соответствии с действующим
градостроительным законодательством, настоящими
Правилами, а также принятыми в их развитие нор-
мативными правовыми актами Поселения.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Бузулукского муниципального района, иных источников информации:

- самостоятельно;
- с использованием информации, предоставленной органами Администрации Поселения;
- путем заключения договоров об оказании услуг при подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с действующим законодательством могут выполнять работы, определенные частью 4 настоящей статьи.

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

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном Администрацией Поселения;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах, прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций,

осуществляющих кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также иных органов, обладающих такой информацией;

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

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

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию в соответствии с определенными частью 2 настоящей статьи заключением, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем (в случае, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы);

2) заключения договора с организацией, которая в соответствии с законодательством вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки с проектом межевания или проект межевания с проектом (проектами) градостроительных планов земельных участков в соответствии с главой 8 настоящих Правил подлежит:

- проверке администрацией Поселения на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ;
- обсуждению на публичных слушаниях;
- представлению главе Администрации Поселения для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;
- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Бузулукского муниципального района (в случае его утверждения).

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

- проведение землеустроительных работ и постановку на кадастровый учет сформированного земельного участка в установленном порядке;
- в случае жилищного строительства, проведение аукциона по предоставлению сформированного земельно-

го участка после его постановки на государственный ка-
дастровый учет в установленном порядке;

- в случае иного строительства, проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформиро-
ванного земельного участка (после постановки на госу-
дарственный кадастровый учет) в установленном поряд-
ке.

8. Победитель торгов, которому предоставлен зе-
мельный участок, в соответствии с законодательством,
статьей 41 настоящих Правил, а также градострои-
тельным планом земельного участка обеспечивает под-
готовку проектной документации, получение разреше-
ния на строительство, строительство, получение раз-
решения на ввод построенного объекта в эксплуатацию,
регистрацию прав собственности на построенный объ-
ект.

Статья 16. Градостроительная подготовка тер- риторий существующей застройки с целью выявле- ния свободных от прав третьих лиц, земельных участков для строительства по инициативе Ад- министрации Поселения

1. Администрация Поселения обладает правом ини-
циативы организации, обеспечения и осуществления ра-
бот по градостроительной подготовке территории су-
ществующей застройки с целью установления границ,
свободных от прав третьих лиц, земельных участков для

их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Администрация Поселения организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

- регулярного предоставления сведений в муниципальный район, подлежащих включению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц, земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основании утвержденного Администрацией Поселения плана работ по планировке и межеванию не разделенной на земельные участки территории Поселения жилого и нежилого назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам, заключаемым Администрацией Поселения с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодатель-

ством и в порядке, установленном соответствующим постановлением главы Администрации Поселения.

4. Неотъемлемыми приложениями к договору, заключаемому между Администрацией Поселения и победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории являются:

- решение Администрации Поселения о способе планировки территории;
- градостроительное задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;
- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 16 настоящих Правил, передаваемые Администрацией Поселения исполнителю в соответствии с градостроительным заданием, прилагаемым к договору.

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положение об обязанностях в частях:

- получения согласования Администрацией Поселения документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;
- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 8 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории с градостроительным планом земельного участка в составе такой документации орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в соответствии с земельным законодательством, статьями 24, 25 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ в соответствии с установленным градостроительным планом земельного участка границами;
- постановку на кадастровый учет земельного участка, подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;
- проведение торгов;
- заключение договора купли-продажи земельного участка или договора аренды земельного участка с победителем торгов;
- иные действия в соответствии с законодательством.

Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства

*по инициативе собственников капитального стро-
ительства*

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

Собственники объектов капитального строитель-
ства, их частей, в отношении которых не определены зе-
мельные участки и не произведен их государственный ка-
дастровый учет, могут проявлять инициативу по ре-
конструкции принадлежащих им объектов капиталь-
ного строительства, их частей только после государ-
ственной регистрации прав на выделенные и сформиро-
ванные в установленном порядке земельные участки, на
которых расположены объекты капитального строи-
тельства, либо после кадастрового учета земельных
участков, на которых расположены многоквартирные
дома.

2. Собственники объектов капитального строитель-
ства, указанные в части 1 настоящей статьи, вправе
выходить с инициативой по градостроительной подго-
товке территорий на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном по-
рядке предложений о внесении изменений в настоящие
Правила в части состава и содержания регламента ис-

пользования территорий применительно к территори-
альной зоне, в пределах которой располагается террито-
рия, предлагаемая для осуществления реконструкции;

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

- выполнения действий в соответствии со статьей
21 настоящих Правил применительно к градострои-
тельной подготовке территорий, на которых располо-
жены многоквартирные дома.

3. Собственники объектов капитального строитель-
ства, являющиеся правообладателями одного земельного
участка, осуществляют реконструкцию принадлежа-
щих им объектов капитального строительства без из-
менения границ земельного участка в соответствии с
градостроительным планом земельного участка на ос-
новании утвержденной проектной документации в по-
рядке, установленном главой 10 настоящих Правил.

Собственники объектов капитального строитель-
ства, являющиеся правообладателями смежных земле-
ных участков, вправе осуществить реконструкцию при-
надлежащих им объектов капитального строительства:

- на каждом земельном участке без изменения гра-
ниц земельных участков в соответствии с градострои-

тельными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

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

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо Администрации Поселения

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

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

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов грани, территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных статей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой Администрации Поселения, в том числе с учетом предложений, определенных пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

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

1) регламентов использования территорий, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии – утвержденных главой Администрации Поселения расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ, территории, в отношении кото-
рой подготавливается решение о развитии застроенной
территории;

4) документов о признании в установленном Пра-
вительством Российской Федерации порядке аварийными
и подлежащими сносу многоквартирных домов (приме-
нительно к каждому многоквартирному дому), распо-
ложенных в пределах границ, развития застроенной тер-
ритории;

5) включение объектов капитального строительства
(многоквартирных домов), подлежащих сносу, а также
предлагаемых к сносу, реконструкции, в соответствую-
щий перечень адресов, утверждаемый в установленном
порядке.

4. В границах территории, в отношении которой
принимается решение о развитии застроенной терри-
тории, могут быть расположены иные объекты капи-
тального строительства (помимо многоквартирных
домов), вид разрешенного использования и предельные па-
раметры которых не соответствуют регламенту ис-
пользования территорий.

В границах территории, в отношении которой
принимается решение о развитии застроенной терри-
тории, не допускается включать иные объекты капи-
тального строительства, кроме определенных пунктами
5 и 6 части 3 и абзацем первым настоящей статьи.

При подготовке проектов границ, территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учету требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1 – 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

1) подпунктами 1, 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю, на земельные участки, находящиеся в собственности субъ-

екта Российской Федерации или муниципальной собственности Поселения, законом субъекта Российской Федерации установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, подпунктами 1, 2 настоящей части.

6. Администрация Поселения осуществляет градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц, территорий:

- по инициативе собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не имеющих во владении или пользовании объекты капитального строительства на соответствующих территориях;

- путем реализации самостоятельной инициативы.

Администрация Поселения осуществляет:

- подготовку проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных жилых домов, и направление таких проектов на утверждение в представительный орган Поселения;

- подготовку в соответствии с генеральным планом Поселения, планом реализации генерального плана Поселения, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о

развитии застроенных территорий, утверждение такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовку указанных решений;

- обеспечение подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

- подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части содержания регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организацию конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

- проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц, территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства по

инициативе заявителей

1. Физические и юридические лица, предприниматели, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке незастроенных, свободных от прав третьих лиц, территорий с выделением для формирования земельных участков (в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры) из состава муниципальных земель с последующим выделением земельных участков меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении жилищного и иного строительства на обустроенной и разделенной на земельные участки территории, податют заявления на имя главы в Администрацию Поселения.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено постановлением Поселения. В приложении к заявлению указываются:

- местоположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ, территории и предложений по ее планировочной организации;
- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану Поселения, настоящим Правилам для составления заключения о целесообразности реализации предложений заявителя.

2. В течение пятнадцати рабочих дней со дня поступления заявки Администрация Поселения подготавливает и направляет заявителю информацию о возможности (невозможности) реализации заявления в части соответствия инвестиционных намерений заявителя генеральному плану Поселения, настоящим Правилам, в которой должна содержаться одна из следующих позиций:

1) отклонить заявление по причине его несоответствия генеральному плану Поселения, настоящим Правилам либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц, либо в отношении данной территории уже заключен договор аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, действующий на момент рассмотрения заявления;

2) согласовать намерение заявителя путем подготовки градостроительного заключения об обеспечении заявителем градостроительной подготовки территории для проведения в соответствии с земельным законодательством торгов по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного или иного строительства.

3. Срок действия договора определяется сроком действий обязательств заявителя по итогам аукциона.

4. Победитель торгов в соответствии с законодательством осуществляет действия по комплексному освоению территории в целях жилищного и иного строительства.

Статья 20. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц, территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе Администрации Поселения

1. Администрация Поселения участвует в градостроительной подготовке территории с целью формирования земельных участков из состава сельских земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц, и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- по инициативе заявителей, реализуемой в порядке статьи 20 настоящих Правил;
- в порядке выполнения полномочий, определенных законодательством о градостроительной деятельности.

2. Администрация Поселения в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации генерального плана По-

селения, настоящими Правилами, осуществляет подготовку проектов следующих документов:

1) проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры и одновременно - границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) комплекта документов и материалов путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства, на проведение работ по градостроительной подготовке территорий.

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные главой 6 настоящих Правил.

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объек-

ты капитального строительства

1. Установление границ, земельных участков посред-
ством градостроительной подготовки застроенных и не
разделенных на земельные участки территорий, обреме-
ненных правами третьих лиц, для формирования зе-
мельных участков, на которых расположены объекты
капитального строительства, включая многоквартир-
ные дома, иные здания, строения, сооружения, осущест-
вляется в порядке, определенном законодательством о
градостроительной деятельности, и в соответствии с
ним – настоящими Правилами, иными муниципаль-
ными нормативными правовыми.

2. Формирование земельных участков, на которых
расположены многоквартирные дома и границы которых
установлены посредством градостроительной подготовки
застроенных, но не разделенных на земельные участки
территорий, осуществляется в порядке, определенном
земельным законодательством, статьей 16 Федерального
закона «О введении в действие Жилищного кодекса Россий-
ской Федерации».

3. Градостроительная подготовка застроенных и не
разделенных на земельные участки территорий, обреме-
ненных правами третьих лиц, для последующего форми-
рования земельных участков многоквартирных жилых
домов, иных зданий, строений, сооружений может осу-
ществляться по инициативе:

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

- Администрации Поселения, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение земельных участков, свободных от прав третьих лиц, в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям в целях осуществления на этих участках строительства;

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

4. В целях определения границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченное собственником помещений в таком доме лицо может направить соответствующее заявление в Администрацию Поселения.

Администрация Поселения рассматривает заявку, обеспечивает подготовку проекта межевания территории, на которой расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющи-

ли право в соответствии с законодательством выпол-
нять указанные работы.

В проектах межевания территории помимо опреде-
ления границ земельных участков, на которых распо-
ложены существующие здания, строения, сооружения,
могут устанавливаться границы свободных от застрой-
ки и от прав третьих лиц земельных участков, нахо-
дящихся в государственной или муниципальной соб-
ственности, которые могут быть в соответствии с зе-
мельным законодательством предоставлены физическим
или юридическим лицам, предпринимателям.

Подготовленный проект межевания подлежит об-
суждению на публичных слушаниях и последующему
утверждению главой Администрации Поселения в поряд-
ке, определенном главой 8 настоящих Правил.

5. Глава Администрации Поселения в отношении
земельного участка, на котором расположен много-
квартирный дом, в границах, превышающих площадь,
определенную в соответствии с градостроительными
нормативами, действовавшими в период строительства
соответствующих многоквартирных домов, в случае не-
возможности выделить отдельные земельные участки для
самостоятельного использования и в силу необходимо-
сти вправе обеспечить рациональную планировочную ор-
ганизацию территории.

6. Администрация Поселения по своей инициативе
может обеспечить действия по подготовке проектов ме-

жевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной главой Администрации Поселения;
- решения главы Администрации Поселения, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке.

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных на праве аренды физическим и юридическим лицам, предпринимателям для возведения объектов некапитального строительства (временных построек) в целях обслуживания населения, осуществляет Администрация Поселения.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки тер-

ритории и утверждаются главой Администрации Поселения. В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат привати-зации.

3. Земельные участки в границах территорий обще-го пользования предоставляются физическим и юриди-ческим лицам, предпринимателям на торгах (в случа-ях, предусмотренных действующим земельным законо-дательством, в ином порядке) в аренду, продолжитель-ность которой не может превышать пяти лет.

Порядок предоставления указанных земельных участков устанавливается нормативно-правовыми ак-тами органов местного самоуправления Поселения.

Статья 23. Градостроительная подготовка тер-риторий и земельных участков в части информа-ции о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки террито-рий и земельных участков в части информации о тех-нических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспе-чения (далее – технические условия) определяется законо-дательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами и соответствующим постановлением Адми-нистрации Поселения.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также в случаях, если эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

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

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

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

- а) Администрации Поселения (в случае подготовки по инициативе Администрации Поселения территории

с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства объектов капитального строительства физическими или юридическими лицами, предпринимателями);

б) физических или юридических лиц, предпринимателей (в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с установлением границ из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам, предпринимателям);

в) правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (в случаях подготовки проектной документации для осуществления их строительства, реконструкции).

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта

капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года.

5. Организации, ответственные за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, готовят заключения о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и постановлением Администрации Поселения.

Администрация Поселения вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в Администрацию Поселения, о создании автономных систем внутриплоща-

дочного инженерно-технического обеспечения примени-
тельно к конкретным случаям вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов ка-
питального строительства, имеющие намерение прове-
сти реконструкцию принадлежащих им на праве соб-
ственности зданий, строений, сооружений;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных
участков, объектов капитального строительства, кото-
рые по своей инициативе обеспечивают действия по гра-
достроительной подготовке территорий с установлени-
ем границ земельных участков из состава государствен-
ных или муниципальных земель для предоставления
сформированных земельных участков в целях строи-
тельства, собственники земельных участков, объектов
капитального строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 настоящей части,
направляют в Администрацию Поселения документа-
цию по планировке территории и обоснование возмож-
ности достижения необходимого объема и качества ин-
женерно-технического обеспечения вновь создаваемых, ре-
конструируемых объектов без подключения к внеплоща-
дочным сетям.

Администрация Поселения в срок не более 30 дней со
дня поступления указанного обоснования подготавлива-
ет и направляет заявителю заключение, в котором:

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

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, на смежных земельных участках.

В случае положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке проектной документации, а Администрация Поселения проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим или юридическим лицам, предпринимателям, земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 настоящей части и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутри-

площадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7. Порядок определения технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

1) о подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) о создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

8. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, или уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

- в организации, ответственные за их эксплуата-
цию;

- в Администрацию Поселения (в случае наделения такого органа полномочиями по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения).

9. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территории с установлением границ, земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в Администрацию Поселения за предоставлением соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Администрация Поселения обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

При подготовке проектной документации по планировке территории устанавливаются земельные

участки для головных сооружений по инженерному обеспечению территории и трассировке магистральных коммуникаций (линейных объектов) в соответствии с генеральными схемами, утвержденными документацией по территориальному планированию территории муниципального района, где определены принципиальные вопросы их размещения. Кроме того, решаются вопросы определения параметров территорий общего пользования в красных линиях в зависимости от классификации улиц, и технических коридоров линейных объектов в соответствии с действующими строительными нормами и правилами (либо техническими регламентами после их принятия), то есть устанавливаются и подтверждаются поперечные профили улиц. При подготовке проектов планировки решаются вопросы размещения внеплощадочных инженерных коммуникаций с целью определения точек подключения для объектов капитального строительства при подготовке градостроительных планов земельных участков.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в пакете документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном действующим законодательством, статьями 24, 25

настоящих Правил, иными муниципальными правовы-
ми актами.

3.6 Глава 6. Общие положения о порядке предоставле- ния земельных участков, сформированных из со- става государственных

или муниципальных земель

Статья 24. Принципы предоставления земельных участков, сформированных из состава государ- ственных или муниципальных земель

Принципами предоставления физическим и юриди-
ческим лицам, предпринимателям земельных участ-
ков, сформированных из состава государственных или
муниципальных земель являются:

- проведение работ по планировке территории до принятия решения о предоставлении земельных участ-
ков для строительства или решения о проведении торгов
по предоставлению земельных участков для строитель-
ства;
- формирование земельных участков на основании
утвержденной в установленном порядке документации
по планировке территории;

- предоставление земельных участков с предвари-
тельным согласованием места размещения объектов ли-
бо без проведения предварительного согласования места
размещения объектов в порядке, предусмотренном зе-
мельным законодательством.

Статья 25. Особенности предоставления земельных участков

1. Порядок предоставления физическим и юридиче-
ским лицам, предпринимателям земельных участков,
находящихся в собственности муниципального района,
а также земельных участков, государственная собствен-
ность на которые не разграничена, определяется земель-
ным законодательством и в соответствии с ним - реше-
ниями представительного органа муниципального рай-
она, постановлениями Администрации муниципально-
го района.

Порядок предоставления физическим и юридическим
лицам, предпринимателям земельных участков, нахо-
дящихся в собственности Поселения, определяется зе-
мельным законодательством и в соответствии с ним -
решениями представительного органа Поселения, поста-
новлениями Администрации Поселения.

2. Предоставление земельного участка, сформиро-
ванного в порядке, установленном статьей 21 настоя-
щих Правил, в общую долевую собственность собственни-
ков помещений в многоквартирном жилом доме осу-

осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством посредством выполнения проекта межевания в целях установления нормируемых размеров земельного участка на момент строительства такого жилого дома.

3. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

4. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 15, 16 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами Поселения.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям на торгах, за исключением случаев, установленных законодательством, а в случае, если это предусмотрено законодательством субъекта Российской Федерации - муниципальными нормативными правовыми актами Поселения.

5. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьями 17 - 20 настоящих Правил, осуществляется в соответствии с земельным законодательством и муниципальными нормативными правовыми актами Поселения.

Права на такие земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц, без проведения торгов бесплатно.

6. Предоставление земельных участков, сформированных в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил, из состава территорий общего пользования для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения осуществляется в соответствии с земельным законодательством, муниципальными нормативными правовыми актами.

7. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения хозяйственным товариществам и обществами, производственным кооперативам, государственным и муниципальным унитарным предприятиям, иным коммерческими организациями, религиозными организациями, казачьими обществами, научно-исследовательскими организациями, образовательными учреждениями сельскохозяйственного профиля для осуществления сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей осуществляется в

соответствии с федеральным законом об обороте земель сельскохозяйственного назначения.

8. Предоставление земельных участков гражданам для ведения личного подсобного хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о личном подсобном хозяйстве.

9. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о крестьянском (фермерском) хозяйстве.

10. Предоставление земельных участков гражданам и их объединениям для ведения садоводства, огородничества и дачного строительства осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, федеральным законом о садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан.

При этом не допускается предоставление гражданам и их объединениям для дачного строительства земельных участков, находящихся на землях сельскохозяйственного назначения.

11. Предоставление земельных участков гражданам и их объединениям для дачного строительства на зем-

лях сельскохозяйственного назначения возможно при соблюдении следующих условий:

- внесения в установленном порядке соответствующих изменений в документы территориального планирования,
- внесения в установленном порядке изменений в настоящие Правила в части изменения вида территориальной зоны,
- разработки проекта планировки и проекта межевания территории на квартал, в границах которого расположен предоставляемый земельный участок, внесения соответствующих изменений в указанные документы (при их наличии),
- определения условий подключения к инженерным сетям, обеспечения инженерной подготовки территории,
- обеспечения требований норм пожарной и санитарной безопасности.

3.7 Глава 7. Установление, изменение, фиксация границ, земель публичного использования, их использование

Статья 26. Общие положения о землях публичного использования

1. К землям публичного использования относятся земли, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц, (территории зеленых насаждений

общего пользования, улиц, площадей, зон отдыха, для прохода, проезда, технических коридоров обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), устанавливаются в документации по планировке территории и отображаются в виде границ, зон действия публичных сервитутов, иными графическими методами.

2. Границы земель публичного использования:

1) определяются и изменяются в случаях и в порядке, определенных статьей 27 настоящих Правил;

2) фиксируются в случаях и в порядке, определенных статьей 28 настоящих Правил.

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

3. Правообладатели земельных участков освобождаются от уплаты земельного налога в отношении части земельного участка, для которой постановлением Ад-

министратии Поселения установлен публичный серви-
тут.

Статья 27. Установление и изменение границ, зе- мель публичного использования

1. Установление и изменение границ, земель публич-
ного использования осуществляется путем подготовки
документации по планировке территории в случаях,
когда:

1) красные линии на подлежащих освоению терри-
ториях устанавливаются впервые и образуют границы,
ранее не существовавших территорий общего пользова-
ния и одновременно с ними – границы элементов плани-
ровочной структуры;

2) изменяются красные линии без установления и
(или) изменения границ, зон действия публичных серви-
тутов;

3) изменяются красные линии с установлением и
(или) изменением границ, зон действия публичных сер-
витутов;

4) не изменяются красные линии, но устанавлива-
ются, изменяются границы зон действия публичных
сервитутов.

2. При установлении и изменении границ, земель
публичного использования на подлежащих освоению и на
застроенных территориях предметом публичных слу-

шаний и утверждения документации по планировке территории являются вопросы:

1) наличия и достаточности территорий общего пользования, выделяемых и изменяемых посредством красных линий;

2) изменения красных линий и последствия такого изменения;

3) устанавливаемые, изменяемые границы зон действия публичных сервитутов;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства (в т.ч. для государственных и муниципальных нужд) в пределах элементов планировочной структуры;

5) границы земельных участков в пределах элементов планировочной структуры, в том числе границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Статья 28. Фиксация границ земель публичного использования

1. Фиксация границ земель публичного использования - отображение в виде проектов красных линий фактически выделенных осуществленной застройкой элементов планировочной структуры и территорий общего пользования, применительно к которым ранее не были установлены красные линии по причине отсутствия

проектов планировки территории, иной градострои-
тельной документации.

Фиксация границ земель публичного использования используется в качестве временного института упоря-
дочения городской территории сроком до 31 декабря
2012 года. По истечении указанного срока применяется
порядок установления и изменения границ земель пуб-
личного использования путем подготовки документа-
ции по планировке территории в соответствии со ста-
теей 27 настоящих Правил.

2. При фиксации границ земель публичного исполь-
зования применительно к застроенным территориям
предметом согласования и утверждения являются:

1) красные линии;

2) границы зон действия публичных сервитутов (в
случае их установления).

3. Субъектами согласования являются правообла-
датели смежных земельных участков, объектов капи-
тального строительства, а также земельных участков,
в пределах которых установлены границы зон действия
публичных сервитутов.

4. Администрация Поселения направляет извещение
определенным в части 3 настоящей статьи правообла-
дателям, в котором указываются:

- 1) место ознакомления с подготовленной в виде про-
екта красных линий документацией по планировке тер-
ритории;
- 2) лицо, ответственное за проведение согласований, с
указанием телефона, электронной почты;
- 3) дата истечения срока, в течение которого воз-
можно направление письменных заключений в отноше-
нии проекта красных линий.

Максимальная продолжительность согласования не
может превышать один месяц со дня направления изве-
щения.

5. По истечении десяти дней с последнего дня приема
письменных заключений заинтересованных лиц, глава
Администрации Поселения может утвердить, напра-
вить на доработку или отклонить проект красных ли-
ний.

Статья 29. Использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

1. Регламент использования территорий не уста-
навливается для земель лесного фонда, земель водного
фонда, земель особо охраняемых природных территорий,
земельных участков, расположенных в границах особых
экономических зон.

2. Использование земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством.

Порядок использования и охраны земель лесного фонда регулируется Земельным Кодексом Российской Федерации и лесным законодательством.

Порядок использования и охраны земель водного фонда определяется Земельным Кодексом Российской Федерации и водным законодательством.

Порядок использования и охраны земель особо охраняемых природных территорий регулируется Земельным Кодексом Российской Федерации и законодательством об особо охраняемых природных территориях

3. Земельные участки, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты подлежат отображению на карте территориального зонирования Поселения.

3.8 Глава 8. Публичные слушания по вопросам градо- строительной деятельности

Статья 30. Общие положения о публичных слу- шаниях по вопросам градостроительной деятель- ности

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в следую-
щих случаях:

- 1) внесения изменений в генеральный план Поселения;
- 2) внесения изменений в настоящие Правила;
- 3) по документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в докумен-
тацию по планировке территории:
 - а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;
 - б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;
 - в) проектов межевания территории вне состава про-
екта планировки территории в случае межевания тер-
ритории, на которой расположены многоквартирные
дома;

4) предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Поселения, настоящими Правилами.

3. Выносимые на публичные слушания проекты документов, заявлений должны соответствовать требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам.

4. Органом местного самоуправления, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности и на подготовку проектов постановлений по вопросам градостроительной деятельности, является Администрация Поселения.

5. Предметом публичных слушаний являются:

1) вопросы соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) документы, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления Поселения в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

6. Способы предоставления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети Интернет и другие не запрещенные законом способы.

7. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

8. Выявление мнений участников публичных слушаний не влечет обязанности органа, принимающего реше-

ние с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

9. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с учетом всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний не состоявшимися.

10. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила);

2) не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для

официального опубликования (обнародования) муницип-
альных правовых актов, иной официальной информа-
ции, до дня опубликования (обнародования) в том же по-
рядке заключения о результатах публичных слушаний
(в случае обсуждения проекта документации по плани-
ровке территории);

3) не более одного месяца со дня оповещения о време-
ни и месте их проведения до дня опубликования (обнаро-
дования) в порядке, установленном для официального
опубликования (обнародования) муниципальных право-
вых актов, иной официальной информации, заключения
о результатах публичных слушаний (в случае обсужде-
ния заявлений о предоставлении разрешений на условно
разрешенные виды использования земельных участков и
объектов капитального строительства и на отклонения
от предельных параметров разрешенного строительства).

12. Публичные слушания проводятся в рабочие дни с
18-30 до 21-00 часов и в субботние дни с 09-00 до 18-00
часов.

13. В месте (местах) проведения публичных слуша-
ний размещаются документы, материалы в составе,
определенном требованиями к составу обсуждаемого
проекта документа, заявления и требованиями статей
31 – 35 настоящих Правил.

14. Расходы, связанные с организацией и проведением
публичных слушаний по вопросам градостроительной
деятельности, несет соответствующий орган местного

самоуправления Поселения, физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проекты документов, заявления по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

Статья 31. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает представительный орган Поселения или глава Поселения.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

- а) тему публичных слушаний;
- б) срок проведения публичных слушаний;
- в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;
- г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;
- д) наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

3. Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня указанного опубликования (обнародования).

4. Опубликованию (обнародованию), кроме решения о назначении публичных слушаний по проекту, подлежат графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

5. Перед началом обсуждений участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступления участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний – вопросы, определенные частью 8 статьи 32, частью 9 статьи 33, частью 14 статей 34 – 35 Правил.

6. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

7. С учетом положений протокола Администрация Поселения prepares заключение о результатах публичных слушаний.

8. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку проекта рекомендаций главе Администрации Поселения.

Статья 32. . Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть: федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления Поселения, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие соответствующие предложения по изменению настоящих Правил.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации Поселения, Комиссии, главы Администрации поселения, главы Поселения и представительного органа Поселения устанавливаются статьями 31 - 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Поселения, положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Поселения, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в Поселении, иные заинтересованные лица.

Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в регламент использования территорий в составе настоящих Правил проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

4. Если по результатам публичных слушаний по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпри-

мателей, выявилась необходимость внесения изменений в проект, Администрация Поселения может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

Статья 33. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть: орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления Поселения, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее – подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации Поселения, Комиссии, главы Администрации поселения, главы Поселения и представительного органа Поселения устанавливаются статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Поселения, положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенные на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану Поселения;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки существующих правовых фактов;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры

земельных участков в границах застроенных террито-
рий должны устанавливаться с учетом фактического
землепользования и градостроительных нормативов и
правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития тер-
ритории и размещения объектов на территории, при-
менительно к которой подготовлен проект планировки
территории;

6) красные линии, посредством которых определя-
ются и изменяются границы прохождения линейных
объектов (в случаях, когда для этого не используются
границы зон действия сервитутов) с учетом необходимо-
сти, целесообразности и возможности изъятия земель-
ных участков для государственных или муниципальных
нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории сво-
бодных от прав третьих лиц земельных участков, кото-
рые могут быть предоставлены для строительства в по-
рядке, определенном в соответствии с земельным законо-
дательством;

8) земельные участки, предлагаемые в границах зон
действия публичных сервитутов для обеспечения прохода,
проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных
участков, на которых располагаются объекты капи-

тального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировок без проектов межевания в составе проекта планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1 – 3, 5, 6, установленные в настоящей части.

В случае принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам межевания территории, подготовленным в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях являются вопросы 1 – 4, 7 – 9, установленные настоящей частью.

5. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

6. Если по результатам публичных слушаний по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в проект, Администрация Поселения может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

Статья 34. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использова-

ния земельных участков и объектов капитального стро-
ительства, могут быть заинтересованные физические
или юридические лица, предприниматели, подавшие за-
явления о предоставлении разрешений на условно разре-
шенные виды использования земельных участков и объек-
тов капитального строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения
публичных слушаний Администрации Поселения, Ко-
миссии, главы Администрации поселения, главы Поселе-
ния и представительного органа Поселения устанавли-
ваются статьей 39 Градостроительного кодекса Россий-
ской Федерации, Уставом Поселения, положением о Ко-
миссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи,
может быть реализовано только в случаях, когда выпол-
няются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распростра-
няются настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территори-
альной зоне в составе регламента использования терри-
торий установлен условно разрешенный вид использова-
ния земельного участка, объекта капитального строи-
тельства, который запрашивается заявителем.

4. Участниками публичных слушаний по предо-
ставлению разрешений на условно разрешенные виды ис-

пользования земельных участков и объектов капиталь-
ного строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих
общие границы с земельным участком, применительно
к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строи-
тельства, расположенных на земельных участках, име-
ющих общие границы с земельным участком, примени-
тельно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся ча-
стью объекта капитального строительства, примени-
тельно к которому запрашивается разрешение.

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах
должна быть обоснована целесообразность намерений и
доказано, что при выполнении определенных условий, не
будет оказано негативных воздействий на окружающую
среду в объемах, превышающих пределы, определенные тех-
ническими регламентами (а вплоть до их вступления в
установленном порядке в силу - нормативных техниче-
ских документов в части, не противоречащей Федераль-
ному закону «О техническом регулировании» и Градо-
строительному кодексу Российской Федерации) и градо-
строительными регламентами, определенными насто-
ящими Правилами применительно к соответствующей
территориальной зоне.

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

9. Обосновывающие материалы представляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) – обоснование того, что реализацией данных предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться и иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

10. Заявление должно содержать также обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

Статья 35. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации Поселения, Комиссии, главы Администрации поселения, главы Поселения и представительного органа Поселения устанавливаются статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом Поселения, положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных регламентом использования территорий минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

4. Участниками публичных слушаний по представлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление - выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе - правообладателе земельного участка.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 8 статьи 34 настоящих Правил.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального

строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений по градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

10. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

3.9 Глава 9. Положения о резервировании земель, об изъятии

земельных участков для государственных или му-

муниципальных нужд, установлении публичных сер-
витутов

*Статья 36. Градостроительные основания изъя-
тия земельных участков и объектов капитального
строительства для государственных или муници-
пальных нужд*

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа зе-
мельных участков и объектов капитального строите-
льства для государственных или муниципальных нужд,
определяется гражданским и земельным законодатель-
ством.

Градостроительные основания для принятия реше-
ний об изъятии, в том числе путем выкупа земельных
участков и объектов капитального строительства для
государственных или муниципальных нужд, устанавли-
ваются Градостроительным кодексом Российской Феде-
рации.

2. Градостроительными основаниями для приня-
тия решений об изъятии, в том числе путем выкупа
земельных участков и объектов капитального строи-
тельства для государственных или муниципальных
нужд, являются утвержденные в установленном порядке
документы территориального планирования и доку-
ментация по планировке территории.

3. По результатам принятия решений уполномоченными органами об изъятии земельных участков для государственных нужд и муниципальных нужд Администрация Поселения, при необходимости, готовит проекты решений о внесении изменений в настоящие Правила, а также в документацию по планировке территории.

Статья 37. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд

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

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных и муниципальных нужд, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием

особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ, и иных искусственных водных объектов), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;
- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- ограничение прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах зарезервированных земель;
- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;

- схему резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;

- сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости.

4. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

5. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

- а) по истечении указанного в решении срока резервирования земель;

- б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

- в) отмена решения о резервировании;

- г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных и/или муниципальных нужд;

д) решение суда, вступившее в законную силу.

Статья 38. Условия установления публичных сер- витутов

1. Глава Администрации Поселения вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального стро-
ительства, принадлежащим физическим или юридиче-
ским лицам, предпринимателям, публичных сервиту-
тов, связанных с обеспечением общественных нужд – про-
езда, прохода через земельный участок, установки и экс-
плуатации объектов и коммуникаций инженерно-
технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и
газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных
объектов, объектов культурного наследия, иных обще-
ственных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе,
как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов
отображаются в проектах межевания территории и
указываются в документах государственного кадастро-
вого учета земельных участков и объектов капитального
строительства.

3. Установление публичных сервитутов производит-
ся постановлением Администрации Поселения об уста-
новлении публичного сервитута на основании утвер-
жденного проекта межевания территории – в течение
30 дней со дня его утверждения (внесения в него соответ-

ствующих изменений). При этом результаты публич-
ных слушаний по утверждению (внесению изменений)
проекта межевания территории признаются резуль-
татами общественными слушаний, предусмотренных
статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

3.1 Глава 10. Строительные изменения объектов капитального строительства

*В соответствии с Градостроительным кодексом Рос-
сийской Федерации нормы настоящей главы распростра-
няются на земельные участки и объекты капитального
строительства, которые не являются объектами куль-
турного наследия.*

*Действия по подготовке проектной документации,
осуществлению реставрационных и иных работ приме-
нительно к объектам капитального строительства,
которые в соответствии с законодательством являются
памятниками культурного наследия, регулируются
законодательством Российской Федерации об охране объ-
ектов культурного наследия.*

*Статья 39. Право на строительные изменения объ-
ектов капитального строительства и основания
для его реализации. Виды строительных изменений
объектов капитального строительства*

1. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, их доверенные лица вправе производить строительные изменения объектов капитального строительства. Под строительными изменениями объектов капитального строительства понимаются новое строительство, реконструкция, строительство пристроя(ев), снос объектов капитального строительства, капитальный ремонт, затрагивающий конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства, иные подобные изменения объектов капитального строительства.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и статьями 41, 42 настоящих Правил, за исключением случаев, установленных частью 2 настоящей статьи.

2. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства;

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

4) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц, и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

Кроме того, не требуется также разрешения на строительство для изменений одного вида использования на другой вид разрешенного использования объектов капитального строительства при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем объекта капиталь-
ного строительства вид разрешенного использования
установлен в главах 16, 17 настоящих Правил как ос-
новной или вспомогательный (для соответствующей
территориальной зоны, обозначенной на карте градо-
строительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями
пространственных параметров и несущих конструкций
и не приведут к нарушениям требований безопасности
(пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие раз-
решения на строительство, несут ответственность в со-
ответствии с законодательством за последствия, кото-
рые могут возникнуть в результате осуществления та-
ких действий.

Указанные лица вправе за счет собственных средств
получить заключение лица, имеющего выданное саморе-
гулируемой организацией свидетельство о допуске к под-
готовке проектной документации на виды работ, кото-
рые оказывают влияние на безопасность объектов капи-
тального строительства о том, что планируемые ими
действия не требуют разрешения на строительство.

Статья 40. Подготовка проектной документации

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготов-
ки и утверждения проектной документации определя-

ются законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

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

2. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

3. Проектная документация может подготавливаться на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими лицами, предпринимателями (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье – исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование или застройщиком самостоятельно в соответствии с законодательством.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законода-
тельством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объ-
ектов, определяется законодательством о градострои-
тельной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

4. Неотъемлемой частью договора о подготовке про-
ектной документации является задание застройщика
(заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 12 настоя-
щих Правил, с указанием исполнителю об обязательном
соблюдении регламентов использования территорий,
красных линий, границ, зон действия публичных серви-
тутов, иных требований градостроительного плана зе-
мельного участка;
- результаты инженерных изысканий либо задание
исполнителю обеспечить проведение инженерных изыска-
ний;

- технические условия подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;
- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

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

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

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной дея-

тельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

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

6. Технические условия подготавливаются в порядке, установленном статьей 23 настоящих Правил:

- при предоставлении для строительства физическим или юридическим лицам, предпринимателям прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;
- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию

принадлежащих или объектов капитального строитель-
ства.

Технические условия, предусматривающие макси-
мальную нагрузку и сроки подключения объектов капи-
тального строительства к сетям инженерно-
технического обеспечения, срок действия технических
условий, а также информация о плате за подключение
предоставляются организациями, осуществляющими
эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспе-
чения, без взимания платы в течение четырнадцати дней
по запросу органа, уполномоченного в области градо-
строительной деятельности, или правообладателей зе-
мельных участков.

Срок действия предоставленных технических усло-
вий и срок платы за подключение устанавливаются ор-
ганизациями, осуществляющими эксплуатацию сетей
инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два
года, за исключением случаев, предусмотренных законо-
дательством. Правообладатель земельного участка в те-
чение года с момента получения технических условий и
информации о плате за подключение должен определить
необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям ин-
женерно-технического обеспечения в пределах предостав-
ленных ему технических условий.

Организация, осуществляющая эксплуатацию се-
тей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспе-
чить правообладателю земельного участка в установ-

ленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

Орган местного самоуправления, осуществляющий предоставление земельных участков, не позднее чем за тридцать дней до принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

Порядок определения и предоставления технических условий ресурсоснабжающими организациями и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на

строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

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

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- регламентом использования территорий территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);
- результатами инженерных изысканий;
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

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

10. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 39 настоящих Правил.

Статья 41. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий заказчику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В Поселении разрешение на строительство выдается Администрацией Поселения за исключением случаев, предусмотренных законом.

3. Выдача разрешений на строительство, в т.ч. проведение экспертизы проектной документации, производится в соответствии со статьями 49 – 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 42. Строительство, реконструкция

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

2. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строи-

тельства регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Государственный строительный надзор и строительный контроль осуществляются в соответствии с федеральным законодательством.

Статья 43. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в Администрацию Поселения заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет оконченого строительством объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета объекта капитального строительства.

3.2 Глава 11. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности Бузулукского района

Статья 44. Общие положения об информационной

*системе обеспечения градостроительной деятельно-
сти*

1. В соответствии с градостроительным законода-
тельством Администрацией муниципального района
создается и ведется информационная система обеспе-
чения градостроительной деятельности - свод документи-
рованных сведений о развитии территорий, об их за-
стройке, о земельных участках, об объектах капиталь-
ного строительства и иных необходимых для осуществ-
ления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения гра-
достроительной деятельности являются открытыми и
общедоступными, за исключением сведений, отнесенных
федеральными законами к категории ограниченного до-
ступа.

2. Ведение информационной системы обеспечения
градостроительной деятельности, а также предоставле-
ние сведений из этой системы, в том числе за плату,
осуществляется в соответствии с порядком, установ-
ленным Правительством Российской Федерации, и в со-
ответствии с принятым на основании такого порядка
- правовым актом Администрации муниципального
района.

*Статья 45. Состав документов и материалов,
направляемых в информационную систему обеспе-
чения градостроительной деятельности и разме-*

щаемых в ней

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Администрацией Поселения направляются сведения, копии документов и материалов, включая:

1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):

- а) о генеральном плане Поселения;
- б) о настоящих Правилах и внесении в них изменений;
- в) о документации по планировке территории;
- г) об изученности природных и техногенных условий на основании инженерных изысканий;
- д) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- е) о геодезических и картографических материалах;

2) материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

- а) результаты инженерных изысканий;
- б) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8 – 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Феде-

рации, или схема планировочной организации земель-
ного участка с обозначением места размещения объек-
та индивидуального жилищного строительства;

в) документы, подтверждающие соответствие про-
ектной документации требованиям технических ре-
гламентов и результатам инженерных изысканий;

г) заключение государственной экспертизы проект-
ной документации (при необходимости);

е) разрешение о предоставлении разрешения на от-
клонение от предельных параметров разрешенного стро-
ительства;

ж) решение о предоставлении разрешения на условно
разрешенный вид использования;

з) документы, подтверждающие соответствие по-
строенного, реконструированного, отремонтированного
объекта капитального строительства проектной доку-
ментации;

и) акт приемки объекта капитального строитель-
ства;

к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

л) схему, отображающую расположение построенно-
го, реконструированного, отремонтированного объекта
капитального строительства, расположение сетей ин-
женерно-технического обеспечения в границах земельного
участка и планировочную организацию земельного
участка;

м) иные документы и материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности.

3.1 Глава 12. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства.

Ответственность за нарушение правил

Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Муниципальный земельный контроль – система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов в области охраны землепользования.

3. Муниципальный земельный контроль ведется для обеспечения соблюдения всеми физическими и юридическими лицами требований нормативных правовых актов в целях эффективного использования земель, защиты государственных, муниципальных и общественных интересов в сфере земельных правоотношений, а также конституционных прав граждан и юридических лиц, на землю, осуществление мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ, на местности (территориальное землеустройство).

Статья 47. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Поселения осуществляется Администрацией Поселения.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Поселения и находящиеся в собственности, владении, пользовании, аренде и субаренде юридических и физических лиц.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

1) мониторинг использования юридическими и фи-
зическими лицами земельных участков на территории
Поселения;

2) предупреждение нарушений и соблюдение законо-
дательства и нормативных правовых актов органов
местного самоуправления в сфере земельных правоотно-
шений.

4. Мониторинг использования юридическими и фи-
зическими лицами земельных участков на территории
Поселения включает в себя:

1) учет, анализ, оценку и прогноз состояния зе-
мельных участков на основании комплекса данных госу-
дарственных и муниципальных органов (организаций),
данных хозяйствующих субъектов;

2) анализ информации о результатах проверок, вы-
полненных муниципальными и государственными орга-
нами на территории Поселения;

3) учет, анализ обращений юридических и физиче-
ских лиц, по вопросам использования и охраны земли;

4) контроль достоверности информации, предостав-
ляемой физическими и юридическими лицами, индиви-
дуальными предпринимателями независимо от форм
собственности об использовании или земельных участ-
ков.

5. Муниципальный земельный контроль включает в
себя:

1) соблюдение земельного законодательства, требова-
ний охраны и использования земель организациями,
независимо от их организационно-правовых форм и
форм собственности, их руководителями, должностны-
ми лицами, а также физическими лицами;

2) контроль за соблюдением порядка переуступки
права пользования землей;

3) контроль за выполнением землепользователями,
собственниками, владельцами, арендаторами обязанно-
стей по использованию земель, установленных законода-
тельством;

4) контроль за соблюдением порядка, исключающего
самовольное занятие земельных участков или использо-
вание их без оформленных в установленном порядке до-
кументов, удостоверяющих право на землю;

5) предоставление юридическими и физическими
лицами достоверных сведений о состоянии используемых
земельных участков;

6) контроль за своевременным освоением земельных
участков;

7) контроль за использованием земель по целевому
назначению;

8) контроль за выполнением арендаторами условий
договоров аренды земельных участков;

9) контроль за своевременным освобождением земель-
ных участков по окончании срока действия договоров
аренды земельных участков;

10) контроль за своевременным и полным внесением
арендной платы за земельные участки юридическими и
физическими лицами, индивидуальными предпринима-
телями;

11) выполнение иных требований земельного законо-
дательства по вопросам использования и охраны земель.

6. Администрация Поселения, ее должностные лица
при выполнении возложенных на них обязанностей му-
ниципального земельного контроля имеют право:

1) посещать организации и объекты независимо от
формы собственности и ведомственной принадлежности,
обследовать земельные участки, находящиеся в собствен-
ности, владении, пользовании и аренде, в том числе фи-
зических лиц;

2) запрашивать от юридических и физических лиц
и безвозмездно получать в установленном порядке в срок
не более 10 календарных дней с момента получения
письменного запроса юридическим или физическим ли-
цом правоустанавливающие документы на земельный
участок: свидетельство о государственной регистрации
права - собственности, постоянного бессрочного пользо-
вания, пожизненно наследуемого владения, договор аренды
земельного участка и другие; землеустроительные доку-

менты; документы, свидетельствующие о постановке земельного участка на кадастровый учет; документы инспекции Госстройнадзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц, - устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

3) проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах Поселения, составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

4) получать от юридических и физических лиц, объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;

5) привлекать в установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;

6) обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной

деятельности по муниципальному земельному контро-
лю;

7) участвовать в подготовке предложений об уста-
новлении повышенного размера платы за неиспользуемые
или используемые не по целевому назначению земельные
участки;

8) участвовать по необходимости в мероприятиях
по планированию и организации рационального исполь-
зования земель и их охраны, образованию новых и упоря-
дочению существующих объектов землеустройства и
установлению их границ, на местности во взаимодей-
ствии с иными заинтересованными лицами;

9) участвовать в подготовке нормативных правовых
актов органов местного самоуправления Поселения, ре-
гламентирующих деятельность по вопросам рацио-
нального использования земель, а также осуществления
муниципального земельного контроля;

10) вносить в установленном порядке предложения о
приведении нормативных правовых актов органов мест-
ного самоуправления Поселения в соответствие с законо-
дательством Российской Федерации;

11) вносить предложения о полном или частичном
изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, преду-
смотренных земельным, гражданским и иными законо-
дательством;

12) принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

13) при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в соответствующие органы для принятия мер административного воздействия.

7. Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых и внеплановых выездных либо документальных проверок, проводимых по распоряжению главы Администрации Поселения.

Плановые проверки проводятся не чаще чем один раз в три года на основании разрабатываемых администрацией Поселения ежегодных планов, подлежащих доведению до сведения всех заинтересованных лиц. Внеплановые проверки проводятся в случаях:

1) истечения срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем ранее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

2) поступления в администрацию Поселения обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, информации от органов

государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах:

а) возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

в) нарушения прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены).

При проведении внеплановых проверок по основаниям, указанным в пунктах «а», «б» такие проверки подлежат обязательному согласованию в органах прокуратуры в установленном законом порядке.

Особенности осуществления муниципального земельного контроля могут устанавливаться нормативными правовыми актами Поселения.

8. Должностные лица органов муниципального земельного контроля обязаны:

1) соблюдать требования законодательства, нормативных правовых актов органов местного самоуправления;

2) своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством выполнять возложенные на них обязанности;

3) предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

4) проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

4. Действия Администрации Поселения, должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль, могут быть обжалованы субъектами земельных правоотношений в сроки и порядке, установленные действующим законодательством.

Статья 48. Ответственность за нарушение Правил

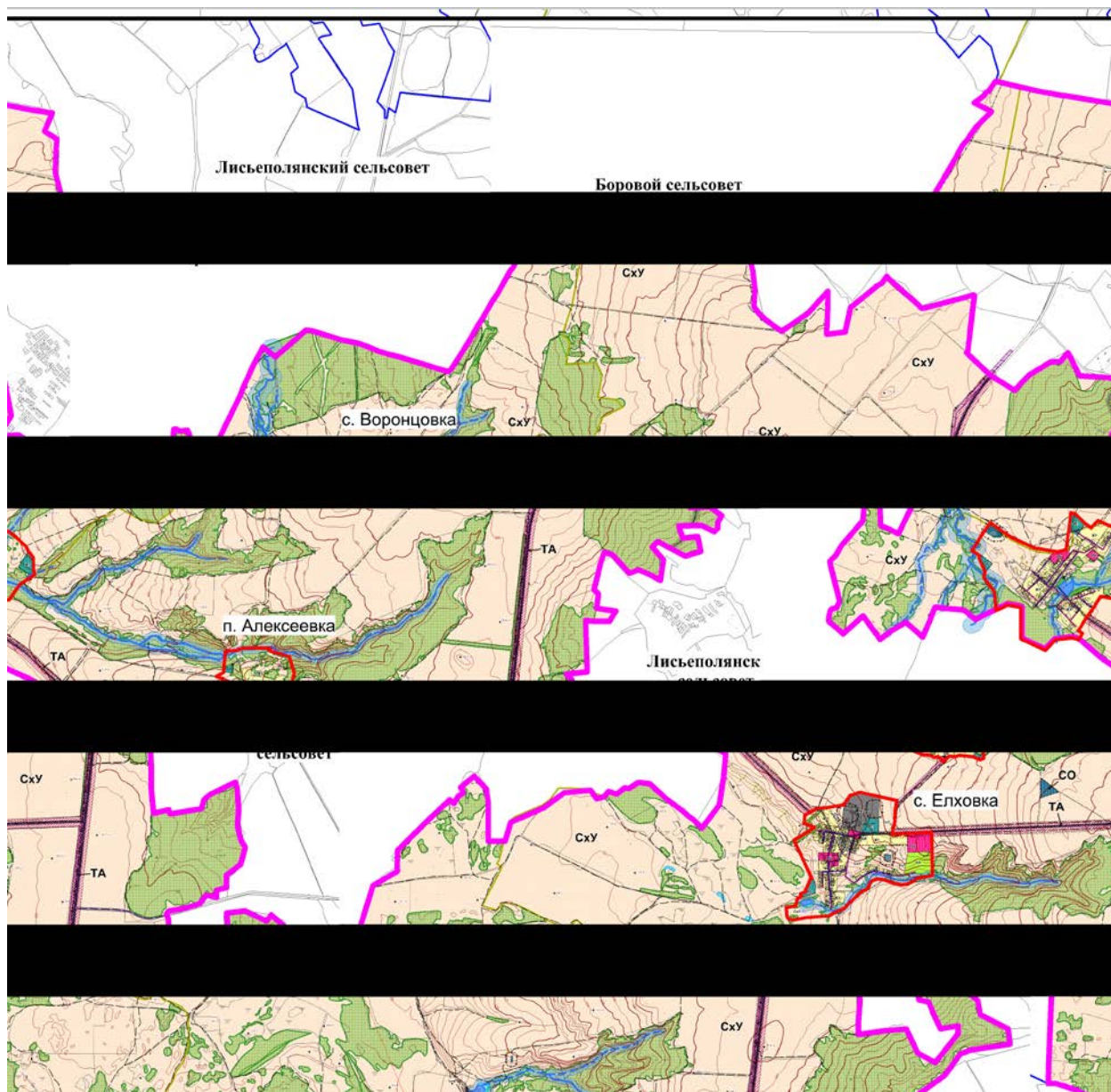
За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, предприниматели, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации.

4 ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ

4.1 Глава 12. КАРТЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ

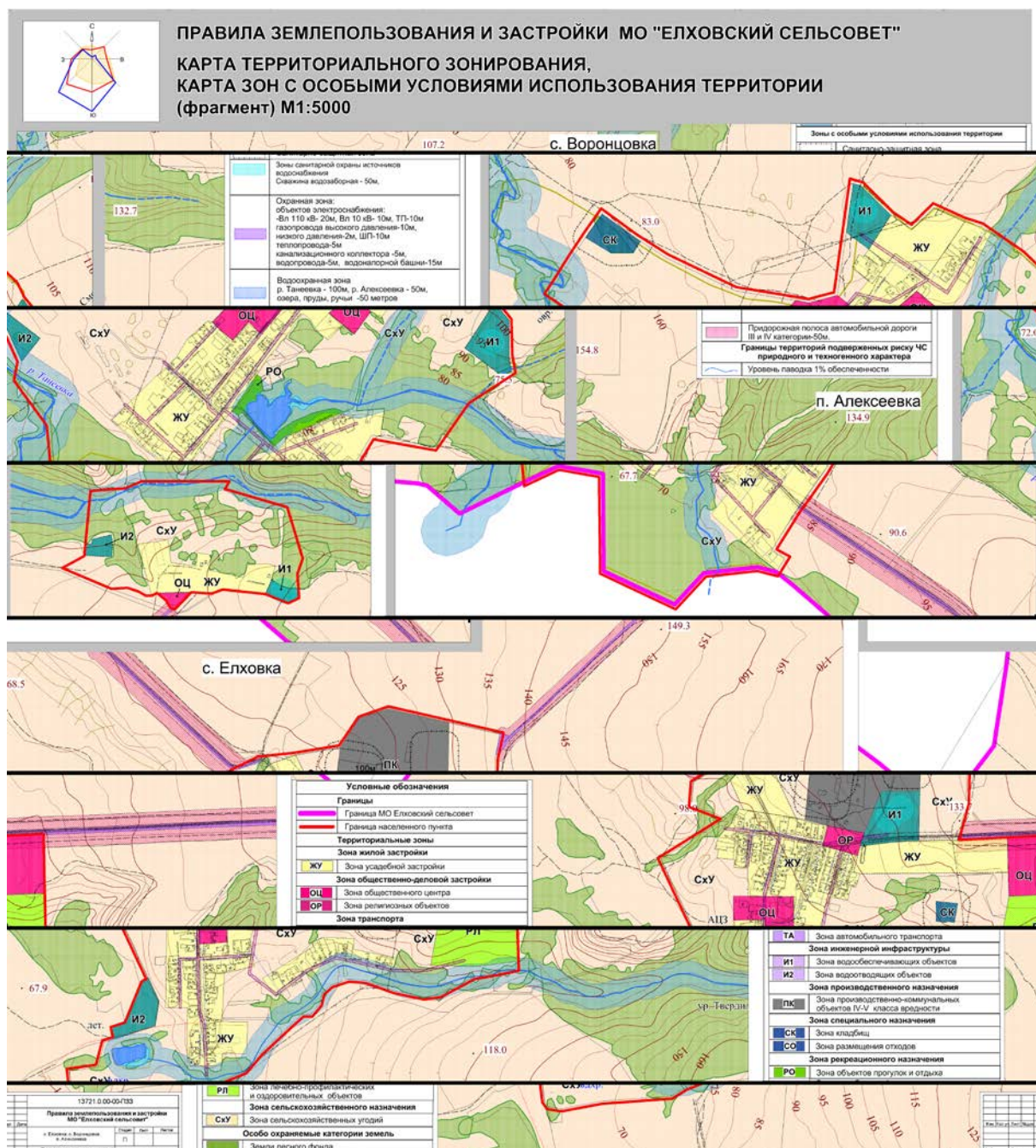
Статья 49. Карта территориального зонирования, карта ограничений градостроительной деятельности МО Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области

Внесение изменений в Правила землепользования и за-
стройки муниципального об-
разования Елховский сельсовет Бузулукского района



Внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования Елховский сельсовет Бузулукского района

Статья 50. Карта территориального зонирования, карта ограничений градостроительной деятельности (Фрагменты)



4.2 ГЛАВА 15. ВИДЫ ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ЗОН

4.2.1.1 Статья 53. Перечень территориальных зон, установленных на карте зонирования территории Поселения

Таблица 1

Перечень зон выделенных на «К арте территориального зо- нирования»	
ЖУ	Зона усадебной застройки
ОЦ	Зона общественного центра
ОР	Зона религиозных объектов
ТА	Зона автомобильного транспорта
И-1	Зона водообеспечивающих объектов
И-2	Зона водоотводящих объектов
ПК	Зона производственно-коммунальных объектов IV -V класса вредности
СК	Зона размещения отходов
СО	Зона размещения отходов
РО	Зона объектов прогулок и отдыха
РЛ	Зона лечебно-профилактических и оздо- ровительных объектов
СхУ	Зона сельскохозяйственного использова-

Внесение изменений в Правила землепользования и за-
стройки муниципального об-
разования Елховский сельсовет Бузулукского района

	ния
--	-----

5 ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

5.1 Глава 15. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствие с тер- риториальными зонами

*Статья 55. Перечень видов разрешенного использования
земельных участков и объектов капитального строи-
тельства для соответствующих территориальных зон*

ЖУ. Зона усадебной застройки

*Зона усадебной жилой застройки ЖУ выделена для обес-
печения правовых условий формирования жилых райо-
нов из отдельно стоящих жилых домов усадебного ти-
па и блокированных жилых домов с минимально раз-
решенным набором услуг местного значения.*

*Основные виды разрешенного использования недвижимо-
сти:*

- *отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа, предна-
значенные для проживания одной семьи (объек-
ты индивидуального жилищного строитель-
ства) с придомовыми участками до 1500 кв.м.
для ведения крестьянского и личного подсобного
хозяйства, не требующих организации сани-*

тарно-защитных зон, с высотой от уровня земли: до верха плоской кровли не более 9.6 м; до конька скатной кровли – не более 13.5 м.

- жилые дома с количеством этажей не более, чем два, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки) с придомовыми участками не менее 400 кв.м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные постройки (гараж, баня, теплицы, сарай, надворный туалет, навесы и тому подобное) на участках домов;
- встроенные и отдельно стоящие стоянки автомобилей не более чем на 2 машины на каждом участке домов;
- сады, огороды, палисадники;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колоды;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;

- оборудование пожарной охраны (гидранты, резер-
вуары);
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспи-
тания;
- школы общеобразовательные
- магазины товаров первой необходимости общей
площадью не более 150 кв.м;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- амбулаторно-поликлинические учреждения
общей площадью не более 600 кв.м;
- ;
- отделения, участковые пункты милиции;
- отделения связи;
- кафе, закусочные, столовые в отдельно стоящих
зданиях;
- объекты обслуживания населения (пошивочные
ателье, ремонтные мастерские бытовой техни-
ки, парикмахерские и др.);
- мастерские по изготовлению мелких изделий;
- гостиницы.

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения
- приемные пункты прачечных и химчисток;
- временные объекты торговли;
- строения для содержания домашнего скота и птицы (при условии соблюдения отношений добрососедства);
- ветлечебницы без постоянного содержания животных;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации;
- клубы многоцелевого и специализированного назначения с ограничением по времени работы;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования

ОЦ. Зона общественного центра

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования, строительства и реконструкции объектов с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, охватывает поселочный центр

К застройке в данной зоне предъявляются дополни-
тельные требования и ограничения по условиям охраны
памятников истории и культуры, а также параметры
и характеристики их изменений определяются в инди-
видуальном порядке уполномоченными органами в со-
ответствии с законодательством об объектах культур-
ного наследия.

Основные виды разрешенного использования недви-
жимости:

- детские сады, иные объекты дошкольного воспи-
тания;
- школы общеобразовательные
- административные и офисные здания;
- гостиницы, гостевые дома, центры обслужива-
ния туристов,
- музеи;
- культурно-спортивные комплексы многоцелево-
го назначения;
- библиотеки;
- клубы (дома культуры), центры общения и досу-
говых занятий, залы для встреч, собраний, за-
нятий детей и подростков, молодежи, взрослых
многоцелевого и специализированного назначе-
ния;
- бильярдные;
- танцзалы, дискотеки;

- компьютерные центры, интернет-кафе;
- магазины, торговые комплексы общей площадью до 500 кв.м;
- открытые мини-рынки;
- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);
- отделения, участковые пункты милиции;
- выставки товаров;
- юридические учреждения;
- отделения связи; почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;
- аптеки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
- объекты обслуживания населения (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и др.).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;

- дворовые площадки: детские, спортивные, хозяй-
ственные, площадки отдыха.

Условно разрешенные виды использования:

- индивидуальные жилые дома с участками;
- объекты религиозного назначения;
- киоски, лоточная торговля, временные павильо-
ны розничной торговли и обслуживания населе-
ния;
- бани, сауны;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- автостоянки на отдельных земельных участках
подземные, надземные многоуровневые;
- АТС, антенны сотовой, радиорелейной и спут-
никовой связи.

ОР. Зона объектов религиозного назначения

*Основные виды разрешенного использования недви-
жимости:*

- объекты религиозного назначения

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных,
обслуживающих и коммерческих видов исполь-
зования;

- хозяйственные площадки, площадки для отды-
ха.

ПК. Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса вредности

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования коммунально-производственных пред-
приятий IV-V класса вредности, имеющих санитарно-
защитную зону не более 100 м. Сочетание различных
видов разрешенного использования недвижимости в еди-
ной зоне возможно только при условии соблюдения нор-
мативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недви- жимости:

- промышленные предприятия и коммунально-
складские объекты IV-V класса вредности;
- офисы, конторы, административные службы;
- пожарные части;
- объекты пожарной охраны.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения
автомобилей,
- площадки транзитного транспорта с места-
ми хранения автобусов, грузовиков, легковых
автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- АЗС;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;
- аптеки;
- ветеринарные приемные пункты;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
- спортплощадки, площадки отдыха для персонала предприятий;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

ТА. Зона автомобильного транспорта

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- мотели для легкового и грузового автотранспорта;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- предприятия общественного питания;
- магазины;
- рекламные щиты

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств.

Условно разрешенные виды использования

- разрешенные "по праву застройки" виды использования, нарушающие требования к застройке земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного транспорта, а также земельных участков для размещения различных защитных инженерных сооружений и зеленые полосы.

II-1. Зона водообеспечивающих объектов

Зона II-1 выделена для обеспечения правовых условий использования участков для размещения водообеспечивающих объектов с учетом соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты водообеспечения (водозаборы, резервуары для хранения воды, насосные станции водоснабжения).

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

Условно-разрешенные виды использования:

- строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;
- землеройные и другие работы.

И-2. Зона водоотводящих объектов

Зона И-2 выделены для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений для размещения водоотводящих объектов с учетом соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- объекты водоотведения (КНС, очистные сооружения; станция аэрации).

***Примечание**

Сооружения инженерно-технической инфраструктуры могут включаться в иные территориальные зоны как основные разрешенные или вспомогательные виды использования в соответствии с требованиями действующих санитарных норм и технических регламентов.

СК. Зона кладбищ

Зона СК выделена для размещения объектов специального назначения, с площадью озеленения территории не менее 50%. Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные виды разрешенного использования недвижимости:

- действующие кладбища;

- кладбища, закрытые на период консервации;
- крематории;

Условно разрешенные виды использования:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- мастерские по изготовлению ритуальных при-
надлежностей;
- парковки
- аптеки;
- отделения, участковые пункты милиции;
- киоски, временные павильоны розничной торгов-
ли;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты.

СО. Зона размещения отходов

Зона СО выделена для размещения объектов специ-
ального назначения, связанных с размещением отходов, с
площадью озеленения территории не менее 50%. Порядок
использования территории определяется с учетом тре-
бований государственных градостроительных нормати-
вов и правил, специальных нормативов.

*Основные виды разрешенного использования недви-
жимости:*

- скотомогильники;
- свалки бытовых отходов.

Условно разрешенные виды использования:

- парковки
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;

РО. Зона объектов прогулок и отдыха

Зона объектов прогулок и отдыха выделена для обеспе-
чения правовых условий сохранения и использования су-
ществующего природного ландшафта, охватывает парк-
и, скверы, бульвары, прибрежные территории рек.

Представленные ниже градостроительные регламенты
могут быть распространены на земельные участки в со-
ставе данной зоны только в случае, когда части терри-
торий общего пользования – парки, скверы, бульвары,
прибрежные территории рек переведены в установленном
порядке на основании проектов планировки (установле-
ния красных линий) из состава территорий общего
пользования в иные территории, на которые распро-
страняются действия градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям терри-
тории в пределах данной зоны, которые относятся к

территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-2 только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красной линии) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях - применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-2, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от других территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Зона Р-2 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта и создания экологически-чистой окружающей среды в интересах здоровья населения.

*Основные виды разрешенного использования недви-
жимости:*

- спортивные и игровые площадки
- аттракционы
- концертные площадки

Условно разрешенные виды использования:

- тренировочные базы, конноспортивные базы, ве-
лотреки;
- спортклубы;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- гостиницы, дома приема гостей;
- предприятия общественного питания (кафе, ре-
стораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами спортивного назна-
чения
- площадки для мусоросборников

*РЛ. Зона лечебно-профилактических и оздорови-
тельных объектов*

Основные виды разрешенного использования недвижимо-

сти:

- дома отдыха;
- пансионаты;
- курорты;
- кемпинги;
- туристические базы;
- детские и спортивные лагеря;
- объекты, обладающие природными лечебными ре-
сурсами (месторождения минеральных вод, ле-
чебных грязей и т.п.) не отнесенные к особо охра-
няемым природным территориям;
- спортивные и игровые площадки;
- бани, сауны;
- лодочные станции;
- помещения для обслуживающего персонала

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- автостоянки;
- вспомогательные сооружения;
- кабинки для переодевания, беседки, другие малые
архитектурные формы

Условно разрешенные виды использования:

- общественные туалеты;
- площадки для мусоросборников.

СХУ. Зона сельскохозяйственных угодий

Зона сельскохозяйственного использования СХУ пред-
назначена для выращивания сельхозпродукции откры-
тым способом и выделена для обеспечения правовых усло-
вий сохранения сельскохозяйственных угодий, предот-
вращения их занятии другими видами деятельности
при соблюдении нижеследующих видов и параметров раз-
решенного использования недвижимости:

*Основные виды разрешенного использования недви-
жимости:*

- Пашни (пары) для производства зерновых куль-
тур, кормовых культур;
- пастбища для выпаса скота, сенокошения;
- лесополосы;
- многолетние насаждения;
- лесозащитные полосы;
- болота;
- замкнутые водоемы
- здания, строения, сооружения, необходимые для
функционирования сельского хозяйства,
- в том числе сельскохозяйственные предприя-
тия, опытно-производственные, учебные, учебно-
опытные и учебно-производственные хозяйства,
- научно-исследовательские учреждения, образо-
вательные учреждения высшего профессионально-
го, среднего профессионального и начального

профессионального образования сельскохозяй-
ственного профиля;

- общеобразовательные учреждения для сельскохо-
зяйственного производства, научно-
исследовательских и учебных целей.

*Вспомогательные виды разрешенного использова-
ния:*

- инженерные коммуникации;
- транспортные сооружения;
- земельные участки, предоставляемые гражда-
нам для ведения крестьянского (фермерского) хо-
зяйства, личного подсобного хозяйства

Условно разрешенные виды использования:

- карьеры;
- перерабатывающие предприятия;
- склады, рынки, магазины;
- стоянки транспортных средств (терминалы);
- мелкие сооружения мелкорозничной торговли.

Примечания:

В соответствие со ст. 36 п.8 Градостроительного кодекса Российской Федерации: земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенно-
го использования, предельные (минимальные и (или)
максимальные) размеры и предельные параметры кото-
рых не соответствуют градостроительному регламен-

ту, могут использоваться без установления срока при-
ведения их в соответствие с градостроительным регла-
ментом, за исключением случаев, если использование
таких земельных участков и объектов капитального
строительства опасно для жизни или здоровья человека,
для окружающей среды.

Сооружения инженерно-технической инфраструк-
туры могут включаться в иные территориальные зоны
как основные разрешенные или вспомогательные виды ис-
пользования в соответствии с требованиями действующ-
их санитарных норм и технических регламентов.

5.2 Глава 16. Предельные (минимальные и (или) мак- симальные) размеры земельных участков и предель- ные параметры разрешенного строительства, ре- конструкции объектов капитального строитель- ства

1. При определении предельных (минимальных и
(или) максимальных) размеров земельных участков, в
том числе их площади, рекомендуется руководствоваться:

- по зоне Ж-1 – решениями органов местного са-
моуправления муниципального образования;

строительными нормами и правилами, принятыми техническими регламентами;

- по иным зонам – строительными нормами и правилами, принятыми техническими регламентами.

2. При определении предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рекомендуется устанавливать следующие показатели:

- минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения 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.

3. Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определяются органами местного самоуправления на основании утвержденных документов территориального планирования и проектов планировки территорий.

Для жилых зон при необходимости рекомендуется использовать позиции таб. 1.

ЖУ. Зона усадебных жилых домов

Таблица 1

Виды параметров и единицы измерения		Значения параметров примениительно к ос- новным видам разре- шенного использования
		1) отдельно стоящие жилые дома с количе- ством этажей не более чем два, предназначен- ные для проживания одной семьи
1	2	3
Предельные параметры земельных участков		
Минимальная площадь	кв.м	**600
Максимальная площадь	кв.м	**2500
Минимальная ширина вдоль фронта улицы (проезда)	м	25
Минимальная ширина /глубина	м	20
Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков		

*Внесение изменений в Правила землепользования и за-
стройки муниципального об-
разования Елховский сельсовет Бузулукского района*

<i>Максимальный процент застройки участка</i>	<i>%</i>	<i>40</i>
<i>Минимальный отступ строений от передней границы участка</i>	<i>м</i>	<i>*6 - от дома до к.л. улицы, *3 -от дома до к.л. про- езда</i>
<i>Минимальные отступы строений от боковых границ участка</i>	<i>м</i>	<i>*3 - до гаражей *6 - до дома</i>
<i>Минимальное расстояние от границ соседнего участка до: основного строения хозяйственных и прочих строений от постройки для содержания скота и птицы</i>	<i>м</i>	<i>*3 *1 *4</i>
<i>Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках</i>	<i>м</i>	<i>6</i>
<i>Максимальная высота строений (до конька крыши)</i>	<i>м</i>	<i>13,5</i>

*Внесение изменений в Правила землепользования и за-
стройки муниципального об-
разования Елховский сельсовет Бузулукского района*

<i>Максимальная высота ограждений земельных участков</i>	<i>м</i>	<i>1.5</i>
<i>Минимальный коэффи- циент озеленения</i>	<i>м</i>	<i>20</i>

Примечание к таблице:

** в соответствие со СП 30-102 99 Планировка и за-
стройка территорий малоэтажного жилищного стро-
ительства*

*** в соответствие с Решением Совета депутатов МО
Бузулукский район Оренбургской области от 22 декаб-
ря 2011 года № 188 «О порядке предоставления земель-
ных участков гражданам и юридическим лицам на
территории муниципального образования Бузулукский
район Оренбургской области».*

Нормы парковки.

*На земельном участке рекомендуется предусмот-
реть места для парковки автомобилей, принадлежащих
гражданам, из расчета:*

*Отдельно стоящие жилые дома, предназначенные для
проживания одной семьи: гараж – не более 2 маш/мест
на жилую единицу и стоянка – не более 1 маш/места
на жилую единицу.*

Расчет стоянок к объектам иного назначения – в соответствии с СП 42.13721.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»»

5.3 Глава 17. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации

1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах зон определяется:

- градостроительными регламентами с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам

ограничений, являются несоответствующими настоя-
щим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах, установлены в соответствии со следующими нормативными правовыми актами:

- Градостроительным кодексом РФ
- Водным кодексом Российской Федерации от 03.06.2006 г.;
- Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г.;
- Федеральным законом от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Законом РФ от 21.02.92 № 2395-1 «О недрах»;
- Федеральным законом от 30.03.99 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Федеральным законом от 04.05.99 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;
- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» от 24.05.2002 № 73-ФЗ;
- СНиП 23-03-2003 «Защита от шума»;

- ГОСТ 17.1.3.13-86 Межгосударственный стандарт. Охрана природы. Гидросфера. «Общие требования к охране поверхностных вод от загрязнения». Введен в действие постановлением Государственного комитета СССР по стандартам от 25.06.86 г. № 1790;
- Правилами охраны поверхностных вод. Утверждены первым заместителем председателя Госкомприроды СССР 21.02.91 г.,
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;
- СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»;
- СанПиН 2.1.8/2.2.4.1190-03 «Гигиенические требования к размещению и эксплуатации средств сухопутной подвижной радиосвязи»;
- СанПиН 2971-84 «Санитарные правила и нормы защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) переменного тока промышленной частоты».

4. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, на территории зон с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим требованиям устанавливаются применительно к земельным участкам и

объектам капитального строительства, которые распо-
ложены в пределах:

- санитарно-защитных зон, определенных в соот-
ветствии с размерами, установленными Сан-
ПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-
защитные зоны и санитарная классификация
предприятий, сооружений и иных объектов».
Новая редакция;
- санитарно-защитных зон, определенных проек-
тами санитарно-защитных зон, получивши-
ми положительные заключения государствен-
ной экологической экспертизы;
- а также, чьи характеристики не соответству-
ют ограничениям, установленным законами,
иными нормативными правовыми актами
примениительно к санитарно-защитным зо-
нам, водоохранным зонам, иным зонам огра-
ничений, являются несоответствующими
настоящим Правилам.

5. Для земельных участков и объектов капитального
строительства, расположенных в санитарно-защитных
зонах производственных и транспортных предприятий,
объектов коммунальной и инженерно-транспортной
инфраструктуры, коммунально-складских объектов,
очистных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Новая редакция. «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»,
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе новой редакции СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний.

6. Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;
- ландшафтно-рекреационные зоны;
- зоны отдыха;
- территории курортов, санаториев и домов отдыха;
- территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- спортивные сооружения;
- детские площадки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно - профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- объекты пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

**Ограничения на территории зоны городских и
внешних автодорог, магистральных трубопроводов:**

1. Для автомагистралей, гаражей и автостоянок, устанавливается санитарный разрыв – расстояние от источника химического, биологического и/или физического воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации и др.) с

последующим проведением натурных исследований и из-
мерений.

2. Для магистральных трубопроводов углеводородно-
го сырья, компрессорных установок, создаются санитар-
ные разрывы (санитарные полосы отчуждения).

3. При осуществлении строительства, реконструк-
ции обязательно применение шумозащитных меропри-
ятий, которые устанавливаются в зависимости от
функционального использования застройки и сложив-
шихся условий.

Водоохранная зона рек и водоемов.

Назначение зоны – установление специального ре-
жима хозяйственной и иной деятельности, с целью
предотвращения загрязнения, засорения, заиливания
водных объектов и истощения их вод, сохранения среды
обитания водных биологических ресурсов и других объек-
тов животного и растительного мира.

Нормативные правовые акты и документы, регла-
ментирующие режим хозяйственной деятельности:

- Закон Российской Федерации «Об охране окру-
жающей природной среды»;
- Закон Российской Федерации «О санитарно-
эпидемиологическом благополучии населения»;
- «Водный Кодекс Российской Федерации» от 12
апреля 2006 года.

Ограничения: В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон запрещаются:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в спе-

циально оборудованных местах, имеющих твердое по-
крытие.

В границах водоохранных зон допускаются проекти-
рование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуа-
тацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов
при условии оборудования таких объектов сооружения-
ми, обеспечивающими охрану водных объектов от за-
грязнения, засорения и истощения вод в соответствии с
водным законодательством и законодательством в обла-
сти охраны окружающей среды

Таблица 3

Название	Ширина водоохранной зоны
река Танеевка	100 м
Река Алексеевка	100 м
Озера, ручьи	50 м

Прибрежная защитная полоса.

Ограничения: В границах прибрежных защитных
полос наряду с ограничениями для водоохранных зон за-
прещаются дополнительно:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и органи-
зация для них летних лагерей, ванн.

Зоны санитарной охраны II, III пояса подземных источников питьевого водоснабжения

Назначение зоны – санитарная охрана от загряз-
нения источников водоснабжения и водопроводных соору-
жений, а также территорий, на которых они располо-
жены, сохранения постоянства природного состава воды
в водозаборе путем устранения и предупреждения воз-
можности ее загрязнения.

Нормативные правовые акты и документы, регла-
ментирующие режим хозяйственной деятельности в
пределах зоны:

- Постановление главного государственного врача
РФ от 14 марта 2002 г. № 10;
- Закон Российской Федерации «О санитарно-
эпидемиологическом благополучии населения»
(от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ);
- Положение о государственном санитарно-
эпидемиологическом нормировании (Постанов-
ление Правительства РФ от 24 июля 2000 г. №
554);
- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охра-
ны источников водоснабжения и водопроводов
питьевого назначения».

Мероприятия по второму и третьему поясам

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

2. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением

почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

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

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

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государствен-

ного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5. Своевременное выполнение необходимых мероприя-
тий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих
непосредственную гидрологическую связь с используемым
водоносным горизонтом, в соответствии с гигиениче-
скими требованиями к охране поверхностных вод.

Мероприятия по второму поясу

Кроме мероприятий, указанных выше, в пределах
второго пояса ЗСО подземных источников водоснабжения
подлежат выполнению следующие дополнительные меро-
приятия.

1. Не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей
ассенизации, полей фильтрации,
- навозохранилищ, силосных траншей, животно-
водческих и птицеводческих предприятий и дру-
гих объектов, обуславливающих опасность мик-
робного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструк-
ции.

2. Выполнение мероприятий по санитарному бла- гоустройству территории

населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

Санитарно-защитная полоса водоводов.

Назначение - санитарная охрана от загрязнения водоводов и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

- Постановление главного государственного врача РФ от 14 марта 2002 г. № 10;
- Закон Российской Федерации «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения» (от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ);
- Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании (Постановление Правительства РФ от 24 июля 2000 г. № 554);
- СанПиН 2.1.4.1110-02. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Ограничения:

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

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

Ширину санитарно-защитной полосы следует принимать по обе стороны от крайних линий водопровода:

- при наличии грунтовых вод – не менее 50 м вне зависимости от диаметра водоводов.

В случае необходимости допускается сокращение ширины санитарно-защитной полосы для водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

Санитарный разрыв ВЛ

Назначение – в целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), для обеспечения сохранности, создания нормальных условий эксплуатации электрических сетей и предотвращения несчастных случаев. .

- Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 года N 52-ФЗ "О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения";
- Положение о государственном санитарно-эпидемиологическом нормировании, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 24 июля 2000 года N 554;
- СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов (новая редакция);
- Правила устройства электроустановок, утвержденные Минэнерго России от 20 мая 2003г. №187;
- Инструкция к эксплуатации гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих гражданам, в охранных зонах воздушных линий электропередач напряжением свыше 1кВ (PD 3402.201-91).

Ограничения:

Запрещается производить какие-либо действия, которые могут нарушить

нормальную работу электрических сетей, привести к их повреждению или к несчастным случаям, и в частности:

а) размещать автозаправочные станции и иные хранилища горючесмазочных материалов в охранных зонах электрических сетей;

б) посторонним лицам находиться на территории и в помещениях электросетевых сооружений, открывать двери и люки электросетевых сооружений, производить переключения и подключения в электрических сетях;

в) загромождать подьезды и подходы к объектам электрических сетей;

г) набрасывать на провода, опоры и приближать к ним посторонние предметы, а также подниматься на опоры;

д) устраивать всякого рода свалки (в охранных зонах электрических сетей и вблизи них);

е) складировать корма, удобрения, солому, торф, дрова и другие материалы, разводить огонь (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) устраивать спортивные площадки, площадки для игр, стадионы, рынки, остановочные пункты общественного транспорта, стоянки всех видов машин и механизмов, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением

разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

з) запускать воздушные змеи, спортивные модели летательных аппаратов, в том числе неуправляемые (в охранных зонах воздушных линий электропередачи и вблизи них);

и) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи и вблизи них);

Граница санитарных разрывов устанавливается по обе стороны от оси ВЛ в зависимости от ее напряжения.

Таблица 3

Напряжение ЛЭП, кВ	Ширина в каждую сторону, м	
	нормативная	в стесненных усло- виях
110	20	12
35	15	
10	10	

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на которые действия регламента не распространяются.

1. Ограничения использования земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, обуславливаются положениями нормативных правовых актов органов местного самоуправления МО Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области, издаваемыми в соответствии с действующим федеральным законодательством.

2. В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий всех зон, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления МО Елховский сельсовет Бузулукского района Оренбургской области, может допускаться, размещение следующих объектов:

- транспортной инфраструктуры (площадок для отстоя и кольцевания общественного транспорта, разворотных площадок, площадок для размещения диспетчерских пунктов);
- автосервиса для попутного обслуживания транспорта (автозаправочных станций, мини-моек, постов проверки окиси углерода);
- попутного обслуживания пешеходов (мелкорозничной торговли и бытового обслуживания).

3. Ограничения использования земельных участков, занятых линейными объектами, определяется техническими регламентами или строительными нормами и правилами соответствующих ведомств и органов контроля.

Санитарно-защитная зона

Санитарно-защитная зона (временно действующая, пока не будет подтверждена СЭС, рекомендуемая генпланом).

Назначение:

- *обеспечение снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;*
- *создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;*
- *организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.*

Нормативные правовые акты и документы, регламентирующие режим хозяйственной деятельности в пределах зоны:

Новая редакция СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03. Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

Ограничения:

Все ограничения, указанные для санитарно-защитных зон данного типа предприятий.

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

В санитарно-защитной зоне и на территории объ-
ектов других отраслей

промышленности не допускается размещать объек-
ты по производству лекарственных веществ, лекарствен-
ных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и
полупродуктов для фармацевтических предприятий;
объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые
склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
комплексы водопроводных сооружений для подготовки и
хранения питьевой воды, которые могут повлиять на
качество продукции.

Допускается размещать в границах санитарно-
защитной зоны промышленного объекта или производ-
ства здания и сооружения для обслуживания работни-

ков указанного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства):

- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления,
- конструкторские бюро, здания администрации, научно-исследовательские лаборатории,
- поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные,
- объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо,
- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы,
- артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохладяющие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения,
- автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства ле-

карственных веществ, лекарственных средств и лекар-
ственных форм, складов сырья и полупродуктов для
фармацевтических предприятий допускается размеще-
ние новых профильных, однотипных объектов, при ис-
ключении взаимного негативного воздействия на про-
дукцию, среду обитания и здоровье человека.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-
защитной зоне промышленного объекта и производства
или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не вхо-
дит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитывают-
ся в фоновом загрязнении при обосновании размера са-
нитарно-защитной зоны.

Санитарно-защитная зона или какая-либо ее
часть не может рассматриваться как резервная тер-
ритория объекта и использоваться для расширения
промышленной или жилой территории без соответ-
ствующей обоснованной корректировки границ санитар-
но-защитной зоны.

Паводок 1% обеспеченности

Назначение - во избежание негативных последствий
затопления поймы при паводковых явлениях.

Нормативные правовые акты и документы, регла-
ментирующие режим хозяйственной деятельности в
пределах зоны:

- СП 42.13721.2011 «Градостроительство. Пла-
нировка и застройка

- городских и сельских поселений;
- СП 11-112-2001 "Порядок разработки и состав раздела ИТМ ГО ЧС";
- СНиП 2.01.51-90 "Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны".

Ограничения:

В соответствии с п.8.б СанПиН 2.07.01-89* функционирование объектов непостоянного пребывания людей в зоне затопления 1% паводка не запрещено.

Новое строительство возможно после проведения мероприятий по защите территории от паводкового затопления.

АВТОРСКИЙ КОЛЛЕКТИВ

*А.В. Горшкова - главный архитектор проекта;
Заварыкин Е.А. - архитектор.*