**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**

**АМУРСКАЯ ОБЛАСТЬ**

**ШИМАНОВСКИЙ РАЙОН**

**СИМОНОВСКИЙ СЕЛЬСКИЙ СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ**

**(шестой созыв)**

РЕШЕНИЕ

***О внесении изменений в решение Симоновского сельского Совета народных депутатов от 30.11.2010 №103 «Об утверждении правил землепользования и застройки села Симоново»***

Принято Симоновским сельским Советом народных депутатов 23 декабря 2019 г.

В соответствии с Федеральным законом от 06.10.2010 №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», ст. 33. Градостроительного Кодекса Российской Федерации учитывая рекомендации публичных слушаний от 21 ноября 2019 г., Симоновский сельский Совет народных депутатов

**решил:**

1. Внести в решение Симоновского сельского Совета народных депутатов от 30.11.2010 №103 «Об утверждении правил землепользования и застройки села Симоново» (в редакциях от 19.08.2016 № 203, от 18.11.2016 № 231) следующие изменения:
   1. наименование решения изложить в следующей редакции:

«Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Симоновский сельсовет Шимановского района Амурской области»;

* 1. п.1 изложить в следующей редакции:

«1. Утвердить Правила землепользования и застройки территории муниципального образования Симоновский сельсовет Шимановского района Амурской области»;

1.3. текстовую часть правил изложить в новой редакции согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение обнародовать на информационном стенде администрации Симоновского сельсовета и на официальном сайте администрации Симоновского сельсовета в сети Интернет.

**Глава Симоновского сельсовета М.Е. Савватеева**

**Председатель Симоновского сельского**

**Совета народных депутатов С.В. Малышева**

с. Симоново

23.12.2019 г.

№ 139

Приложение

к решению Симоновского

сельского Совета народных

депутатов от 23.12.2019 г. № 139

**Правила**

**землепользования и застройки территории муниципального образования Симоновский сельсовет Шимановского района Амурской области**

**Основные понятия, используемые в настоящем нормативном правовом акте**.

**Правила землепользования и застройки территории сельсовета** (далее -Правила)- муниципальный правовой акт, регулирующий использование и изменение объектов недвижимости посредством введения градостроительных регламентов.

**Градостроительное планирование развития территории сельсовета**

- определение целей муниципальной политики в области градостроительства на территории поселения, исходя из его социально-экономических и природно-климатических условий.

**Генеральный план сельсовета** - основной градостроительный документ, определяющий в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории поселения, зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, градостроительные требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, экологическому и санитарному благополучию.

**Зонирование** - деление территории на зоны при градостроительном планировании развития поселения с определением видов градостроительного использования установленных зон и ограничений на их использование.

**План зонирования** - карта, определяющая расположение территориальных зон в пределах поселения с установленными границами, видом и режимом использования их территории.

**Территориальные зоны** - участки территории, в пределах которых устанавливаются правила разрешенного использования земельных участков и требования к застройке.

**Градостроительный регламент** - совокупность установленных правилами застройки параметров и видов использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

**Красные линии** - границы, отделяющие территории кварталов, микрорайонов и других элементов планировочной структуры от улиц, проездов и площадей.

**Линии регулирования застройки** - границы застройки, устанавливаемые при размещении зданий, строений, сооружений, с отступом от красных линий или от границ земельного участка.

**Межевание** - комплекс работ по установлению, восстановлению и закреплению в проекте и на местности границ земельного участка, определению его местонахождения и площади.

**Основной вид использования территориальной зоны** - использование ее по функциональному назначению, установленному планом зонирования.

**Сопутствующий вид использования земельных участков территориальной зоны** - дополнительный вид их использования, непосредственно связанный с основным видом использования.

**Изменение объектов недвижимости** - изменение первоначального вида использования земельного участка, строения, или сооружения на нем, строительство новых строений или сооружений, перемещение или снос существующих, экскавация или бурение (кроме как с целью взятия образцов) грунта, очистка земельного участка от растительности при подготовке строительства, изменение размеров земельного участка.

**Сервитут публичный** - устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления на основании градостроительной документации и правил застройки в случаях, если это определяется государственными или общественными интересами;

**Сервитут частный** - устанавливается в целях ограниченного пользования чужим (соседним) земельным участком, иными объектами недвижимости для обеспечения:

строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации зданий, строений и сооружений;

строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации объектов инженерной и транспортной инфраструктур;

проведения работ по инженерной подготовке территорий, работ по защите территорий от затопления и подтопления, устройству подпорных стен;

прохода, проезда через чужой (соседний) земельный участок;

применения проникающих на чужой (соседний) земельный участок на определенной высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений;

эксплуатации и ремонта общих стен в домах блокированной застройки;

других нужд собственников объектов недвижимости, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута.

**Блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

**Усадебный жилой дом** - жилой дом, как правило, предназначенный для одной семьи, расположенный на приусадебном земельном участке.

**Садовый дом -** здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании;

**Фронтальная граница участка** - сторона земельного участка, примыкающая к улице.

**Высота строения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**Инвестиционный проект** - обоснование экономической целесообразности, объема и сроков осуществления капитальных вложений, в том числе необходимая проектно-сметная документация, разработанная в соответствии с законодательством Российской Федерации и утвержденными в установленном порядке стандартами (нормами и правилами), а также описание практических действий по осуществлению инвестиций (бизнес-план).

**Глава 1. Общие положения.**

1. Настоящие 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 нормативными и правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными и правовыми актами Амурской области.

2. Основной целью Правил является:

* 1. - установление порядка осуществления градостроительной деятельности на территории Симоновского сельсовета (далее сельсовета) на основе проектов планировки благоустройства территории, проектов межевания территорий, проектов застройки;
  2. - определение состава материалов, условий и правил их подготовки и предоставление информации о градостроительных требованиях к использованию земельных участков, сведения удостоверяющие право пользования на земельный участок;
  3. - зонирование территорий, направленное на обеспечение благоприятной среды жизнедеятельности, защиту территорий от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, охрану и использование особо охраняемых природных территорий, в том числе природных ландшафтов, территорий историко-культурных объектов, а также сельскохозяйственных земель и лесных угодий, установление ограничений на использование территорий для осуществления градостроительной деятельности;
  4. - определение территориальных зон;
  5. - выявление особенностей использования зон с выделением подзон;
  6. - установление других градостроительных требований.

3. Настоящие правила регламентируют деятельность органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц в отношении разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, формирования новых земельных участков для застройки, определения условий для предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для застройки и установления публичных сервитутов, порядка разработки и согласования проектов планировки, застройки и межевания территорий, соблюдения правил посредством контроля за использованием земельных участков и требований к их застройке, обеспечения открытости и доступности для граждан информации о землепользовании и застройке, рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила, иных действий, связанных с регулированием землепользования и застройки.

4. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством, Уставом сельсовета и настоящими Правилами.

5. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации.

5.1. Комиссия формируется на основании постановления Главы администрации и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемом на первом заседании.

5.2. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

1) рассмотрение заявок на предоставление разрешений на условно разрешённые виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

3) подготовка для Главы администрации заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил;

4) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

5.3. Персональный состав членов Комиссии утверждается Главой администрации. При этом не менее трети от членов Комиссии должны составлять лица, не связанные трудовыми отношениями с Администрацией.

5.4. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

5.5. В случае, если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю комиссии не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

**Глава 2. Порядок осуществления градостроительной деятельности.**

1. Порядок осуществления градостроительной деятельности, контроля за изменением объектов недвижимости и регулированием использования территории поселения осуществляется в соответствии с действующим законодательством, настоящими Правилами в части разрешенных видов использования территорий поселения и требований к их застройке, а также процедур производства изменений объектов недвижимости, строительными нормами и правилами, градостроительными нормативами и правилами, стандартами безопасности жизни и здоровья людей, охраны природы и историко-культурного наследия.

2. Граждане и их объединения имеют право на достоверную, полную и своевременную информацию о состоянии среды жизнедеятельности, ее предполагаемых изменениях (строительстве, реконструкции объектов жилищно-гражданского назначения, благоустройстве территорий, прокладке инженерных и транспортных коммуникаций) и иную информацию о градостроительной деятельности за исключением информации, отнесённой федеральными законами к категории ограниченного доступа.

3. Жители поселения до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений в области градостроительной деятельности в соответствии с федеральным законодательством, могут проводить независимые экспертизы указанной документации за счет собственных средств.

4. Администрация сельсовета отвечает за исполнение и применение настоящих правил, обеспечивает их соблюдение, участвует в регулировании земельных отношений на территории поселения.

5. В компетенцию администрации сельсовета в рамках настоящих Правил входят следующие вопросы:

- обеспечение заинтересованных лиц необходимой информацией по вопросам землепользования и застройки территории;

* обеспечение разработки правил застройки и других муниципальных правовых актов в области градостроительства;
* обеспечение реализации правил застройки и других муниципальных правовых актов в области градостроительства;
* организация проведения землеустройства на землях муниципальной собственности, на всей территории муниципального образования до разграничения государственной собственности на землю;
* подготовка заключений по проектной документации на объекты строительства, их реконструкцию и расширение в части соблюдения прав землепользователей и земельного законодательства;

- согласование градостроительной документации на территории муниципального образования в части требований землеустройства и установления функционального зонирования территории;

- согласование проектной документации для строительства и проверка их на соответствие Правилам, градостроительным нормативам, строительным нормам и правилам;

- формирование земельного дела при предварительном согласовании места размещения объекта с выбором земельного участка, при предоставлении и изъятии земельных участков, с приложенным проектом границ земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, с указанием зданий и сооружений, неразрывно с ними связанных, размеров компенсаций при отчуждении земли и сносе строений;

* представление на комиссию вопросов о специальных согласованиях, отклонениях от Правил и их изменениях;
* участие в подготовке предложений о предоставлении земельных участков для застройки, а также в установлении границ указанных земельных участков;
* контроль за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов недвижимости в соответствии с материалами, содержащимися в проектной документации на строительство, а также градостроительными регламентами, со строительными нормами и правилами;
* другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

6. Администрация сельсовета в пределах своей компетенции рассматривает заявления граждан и их объединений по вопросам градостроительной деятельности и в установленном порядке представляют гражданам обоснованные ответы.

7. Регулирование использования территорий поселения при осуществлении градостроительной деятельности, в том числе при осуществлении изменений объектов недвижимости, контроль за разработкой и реализацией градостроительной документации, а также за использованием и охраной земель муниципального образования осуществляет районная комиссия при администрации Шимановского района (далее администрации района), в которой главы сельсоветов принимают участие на уровне согласований.

8. При решении вопросов изменения объектов недвижимости на территориях особого регулирования градостроительной деятельности рассматриваются рекомендации соответствующих органов контроля или надзора. К рассмотрению указанных вопросов при необходимости привлекаются в качестве консультантов иные представители органов регулирования застройки и землепользования, специалисты технических служб и другие специалисты в области градостроительного планирования развития территорий поселения.

9.Для оперативного решения вопросов регулирования использования территорий поселения, пространственную и земельно-ресурсную основу которых составляют территории в пределах установленных границ (черты) поселения, а также всего, что находится над и под поверхностью указанных территорий, создаются соответствующие комиссии при сельсоветах.

Решения комиссии утверждаются главой сельсовета и после утверждения носят обязательный характер.

10. Консультативным органом администрации сельсовета для решения вопросов регулирования использования территорий поселения является Совет. Совет осуществляет свою деятельность в соответствии с положением о комиссиях, утвержденным главой сельсовета.

Совет состоит из нечетного количества человек, но не менее 5 человек. Председателем Совета является глава сельсовета. Секретарь Совета является служащим администрации сельсовета и не входит в состав комиссии.

На заседания Совета могут приглашаться заказчики на строительство и специалисты, не являющиеся его членами.

В компетенцию Совета входят вопросы, касающиеся:

проектов планировки и застройки;

проектов для строительства зданий, сооружений и их комплексов, а также объектов благоустройства и озеленения территории;

размещения монументов и памятников, средств визуальной информации.

Проекты планировки и застройки рассматриваются на Совете в обязательном порядке. По остальным проектам решение о необходимости рассмотрения их Советом принимается главой сельсовета.

Решение Совета носит рекомендательный характер.

**Глава 3. Права и обязанности юридических и физических лиц по**

**использованию и изменению недвижимости.**

1. При изменении недвижимости одним собственником не должны быть ущемлены права и охраняемые законом интересы других граждан и юридических лиц.

Для изменения части недвижимого объекта, находящегося в совместной или долевой собственности, необходимо согласие всех собственников объекта недвижимости.

2. Любой земельный участок, приобретенный и зарегистрированный в установленном порядке, может быть использован в соответствии с перечнем видов и параметров разрешенного использования той зоны, на территории которой он расположен, с учетом ограничений, установленных на использование недвижимости в данной зоне.

Информация о порядке застройки земельных участков, а также об ограничениях по их использованию предоставляется в администрацию сельсовета по запросу застройщика.

3.Строительные намерения по изменению недвижимости должны быть выражены в форме архитектурного проекта (Приложение № 2).

4.Архитектурный проект - архитектурная часть документации для строительства или обоснования инвестиций представляется в администрацию для проверки на соответствие Правилам. Положительная проверка намерений по изменению недвижимости оформляется согласованием.

5.Изменение недвижимости может быть начато только после соответствующего согласования и получения разрешения на строительство.

6. Производство строительных работ осуществляется при наличии Свидетельства о допуске к работам, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства, выданное саморегулируемой организацией.

7. Во время производства строительных работ необходимо обеспечивать возможность доступа уполномоченным лицам органов регулирования землепользования и застройки к объекту строительства с целью осуществления контроля за соблюдением настоящих Правил.

8. При отклонении в процессе строительства от согласованных и утвержденных  
документов необходимо привести их в соответствие с требованиями, утверждёнными Правилами землепользования и застройки, внести изменения в документацию и получить письменное разрешение главы сельсовета на продолжение строительства.

9. Эксплуатация объекта строительства осуществляется после оформления соответствующих документов и регистрации его в установленном порядке.

10. Права на использование недвижимости, предоставленные до принятия настоящих Правил, остаются в силе.

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил и имеющие характеристики, не соответствующие регламенту территориальных зон, в которых эти объекты расположены, являются объектами, несоответствующими Правилам.

Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам, могут существовать и использоваться без срока приведения этих объектов в соответствие с настоящими Правилами.

Данная норма не распространяется на объекты, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, природы, угрожает сохранности памятников истории и культуры. На использование этих объектов накладывается запрет или устанавливается срок приведения их в соответствие с Правилами, нормативами и стандартами.

Все изменения земельных участков, несоответствующие Правилам, включая изменения видов их использования и параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Несоответствующее Правилам строение или сооружение, находящееся в аварийном состоянии, может быть восстановлено только в случае, если последующее его использование будет соответствовать Правилам.

Применительно к отдельным земельным участкам, размеры или форма которых затрудняют их использование в соответствии с Правилами, может быть получено разрешение на отклонение от Правил.

**Глава 4. Изменения и дополнения в Правила.**

1. Изменение Правил может осуществляться:

* по инициативе органов местного самоуправления в связи с изменением планов и программ градостроительного развития;
* по инициативе иных юридических и физических лиц, владельцев недвижимости;
* в связи с изменением законодательства.

2. Основаниями для внесения изменений в Правила являются:

- изменения в законодательстве, влекущие за собой необходимость внесения дополнений и изменений в Правила;

- изменения в планах и программах градостроительного развития;

-изменения порядка предоставления или изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд.

3. Основанием для рассмотрения вопроса об изменении Правил со стороны юридических или физических лиц является заявление, содержащее обоснование необходимости соответствующего изменения и предложения с проектом решения по данному вопросу.

4. Предложения об изменении регламента разрешенного использования одного или нескольких земельных участков, в отношении которых предполагается произвести изменения объектов недвижимости, представляется на имя главы сельсовета в виде заявления, по установленной нормативными правовыми актами Амурской области и муниципальными правовыми актами форме.

Заявление должно содержать следующие сведения по предполагаемому изменению:

- о соотносимости вида и параметров предлагаемого использования недвижимости с видами использования соседних объектов;

- о соответствии размеров и характеристик земельного участка предлагаемому использованию;

- о влиянии предлагаемого изменения на окружающую среду и другие сведения.

Заявление рассматривается сельской администрацией с приглашением всех заинтересованных лиц, включая владельцев соседних объектов недвижимости, чьи интересы затрагиваются данными изменениями, а также представителей государственных органов контроля и надзора, уполномоченных на рассмотрение предполагаемых изменений Правил в пределах своей компетенции.

5. Проект Правил рассматривается сельской администрацией в установленном ею порядке с приглашением всех заинтересованных юридических лиц и граждан, интересы которых данные изменения затрагивают.

Откорректированный по результатам публичных слушаний и согласованный в установленном порядке проект изменений представляется главе сельсовета для согласования.

Согласованный главой сельсовета проект изменения Правил направляется в сельский Совет народных депутатов для утверждения.

Изменения считаются принятыми после их обнародования на информационном стенде в сельской администрации.

Изменения и дополнения в карту и регламент разрешенного использования в отношении территорий перспективного развития могут вноситься по результатам утверждения градостроительной документации, разработанной на данную территорию.

6. Изменения Правил вносятся после рассмотрения и утверждения их в установленном порядке сельским Советом народных депутатов.

Никакие изменения не могут быть внесены в Правила без информирования населения или оповещения лиц, интересы которых затрагиваются изменением Правил.

7. Своевременное решение всех технических вопросов, связанных с внесением изменений в текстовую и графическую часть Правил, входит в обязанности администрации сельсовета.

8.Изменение Правил, касающееся земельного участка в случае, если конфигурация или физические параметры не позволяют использовать его в соответствии с разрешенными видами использования в данной территориальной зоне, называется отклонением от Правил.

9.Основанием для рассмотрения вопроса об отклонении от Правил со стороны юридических или физических лиц является заявление по установленной форме, содержащее обоснование необходимости соответствующего отклонения.

10.Заявление по установленной форме направляется на имя главы сельсовета с предложениями по виду использования и параметрам предлагаемого отклонения от Правил для конкретного земельного участка.

11.Порядок получения разрешения на отклонение производится в соответствии с процедурой получения специального согласования (Приложение № 4).

**Глава 5. Порядок предоставления и изъятия земельных участков для застройки.**

1. Предоставление земельных участков для застройки осуществляется районной администрацией с учетом следующих мероприятий:

* выявления земельных участков, находящихся в запасе или на иной резервируемой для этой цели территории, а также земельных участков со строениями муниципальной собственности, подлежащими сносу или капитальной перестройке, с подготовкой необходимых документов для представления в установленном порядке земельных участков застройщикам (инвестору);
* обнародования на информационном стенде в администрации перечня подготовленных земельных участков, их адресов, условий передачи, а также иных сведений, необходимых застройщику для формирования инвестиционных намерений.

2. Подготовка в установленном администрацией порядке земельных участков для передачи застройщикам включает:

- разработку проекта границ земельных участков в соответствии с утвержденным проектом планировки, проектом застройки и проектом межевания, согласованных с соседними владельцами;

- разработку задания, включающего сведения соответствующей территориальной зоны, а также сведения о сервитутах и дополнительных ограничениях использования земельного участка в связи с размещением его в зоне действия ограничений;

- расчета убытков собственников земли или землепользователей связанных с изъятием сельскохозяйственных угодий;

- оценочной ведомости на недвижимость, передаваемую застройщику и подлежащую сносу;

- информацию о состоянии инженерной и транспортной инфраструктуры;

- заключение соответствующих органов государственного надзора о санитарно-гигиеническом и экологическом состоянии свободного от застройки земельного участка.

3. Подготовленные земельные участки предоставляются администрацией юридическим и физическим лицам на условиях проведения конкурсов и аукционов земель, а также путём представления их льготным категориям лиц в порядке, установленном законами и иными нормативными правовыми актами.

Победителям аукционов, конкурсов земельные участки предоставляются на правах собственности или долгосрочной аренды.

4.Условия и порядок изъятия недвижимости для муниципальных нужд определяются земельным и гражданским законодательством.

5.Критериями, определяющими муниципальные нужды, являются:

- необходимость строительства объектов общего пользования, инженерной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с утвержденным проектом;

- необходимость реконструкции территорий, застроенных ветхим или аварийным фондом.

**Глава 6. Градостроительное планирование развития территории поселения.**

1. Градостроительное планирование развития территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительной документацией.

2. Градостроительная документация о застройке территории поселения разрабатывается по заказу застройщиков или органов местного самоуправления за счет их средств.

3. Градостроительная документация о застройке поселения включает: проект планировки, проект застройки, проект межевания (Приложение № 1).

4. Размеры земельных участков устанавливаются на основе требований к застройке для каждой зоны в соответствии с настоящими Правилами.

**Глава 7. Изменение объектов недвижимости.**

1. Изменения объектов недвижимости, осуществляемые в соответствии с настоящими Правилами, подразделяются на виды, для которых:

* не требуется согласования и разрешения на строительство;
* требуется согласование («по праву застройки» специальное или иное).

2. Все виды изменений объектов недвижимости, подлежат согласованию с администрацией сельсовета, иными органами муниципального и государственного контроля и надзора в соответствии с действующим законодательством.

3. К строительству капитальных строений и сооружений различного характера, а также к их реконструкции юридические лица и граждане могут приступать только при наличии:

- права собственности или права использования по соответствующему назначению земельного участка, на котором предполагается строительство;

- права на владение, собственность строением, которое предполагается реконструировать;

- разрешения на строительство указанных объектов.

4.Не требуется согласования и получения разрешения на текущий ремонт, замена оборудования, внутренние отделочные работы, другие незначительные изменения недвижимости.

5.Разрешение на строительство объектов недвижимости подразделяется на:

1. разрешения на строительство объектов недвижимости федерального значения, в порядке, установленном правительством Российской Федерации.
2. разрешение на строительство объектов недвижимости, за исключением объектов, указанных в подпункте 1) настоящего пункта, выдаются в порядке, установленном органами государственной власти Амурской области.

6.Разрешение на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства выдаются в соответствии с Градостроительным Кодексом, срок его действия определяется проектом организации строительства, для индивидуального строительства – 10 лет – определён Градостроительный Кодексом.

7. Разрешение на снос строений выдается районной администрацией, за исключением объектов недвижимости, в отношении которых осуществляется градостроительная деятельность особого регулирования федерального и областного значения.

8.Разрешение на снос аварийных строений, представляющих средовую историческую ценность, возможно только после выполнения на строениях специальных архитектурных обмеров по согласованию с управлением культуры Администрации Амурской области.

9.Разрешение на установку наружной рекламы осуществляется только органами местного самоуправления района.

10.Разрешения на размещение объектов, не являющихся объектами капитального строительства (навесы, киоски, сооружения вспомогательного использования и др.), не требуется.

11.После завершения изменения объектов недвижимости, связанного со строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом, его собственник, владелец, пользователь или иное уполномоченное на то инвестором физическое или юридическое лицо принимает по акту приемки объект в эксплуатацию только в случае строительства объекта по договору подряда, в случае его отсутствия, документы оформляются в соответствии с Градостроительным Кодексом.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, порядок оформления и состав документов определён Градостроительным Кодексом.

При установлении факта несоответствия объекта недвижимости разрешению на его строительство и (или) разрешенному использованию в данной зоне, согласованному проекту, техническим или эксплуатационным нормативам комиссия по приемке объекта в эксплуатацию или застройщик (инвестор) обязаны не допустить приемку и ввод указанного объекта в эксплуатацию до устранения выявленных несоответствий.

12.На объект, принятый в эксплуатацию, собственник объекта обязан обеспечить выполнение контрольной исполнительной съемки и инвентаризации объекта недвижимости с составлением технического паспорта.

13.Указанные в подпунктах 9 и 11 настоящей статьи документы являются основанием для принятия постановления администрации о вводе объекта недвижимости в эксплуатацию.

14.Право на использование объекта недвижимости возникает после государственной регистрации прав собственности на объект в соответствующих федеральных органах.

15.В случаях нарушения положений п.3 настоящих Правил юридические лица и граждане считаются лицами, осуществившими самовольное занятие земельного участка и/или самовольную постройку (самовольными застройщиками), и несут ответственность в соответствии действующим законодательством Российской Федерации (Приложение № 3).

**Глава 8. Обязанности граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.**

Граждане и юридические лица при осуществлении градостроительной деятельности обязаны:

- осуществлять градостроительную деятельность в соответствии с градостроительной документацией, настоящими Правилами;

- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры и памятники природы, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий;

* проводить работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений, и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами;
* выполнять предписания государственных органов, осуществляющих контроль в области градостроительства по использованию земель на территории сельсовета;

- представлять организациям, осуществляющим проведение технической инвентаризации объектов недвижимости, достоверные сведения об изменении принадлежащих им объектов недвижимости;

- безвозмездно передавать один экземпляр копий градостроительной и проектной документации в администрацию сельсовета.

**Глава 9. Ответственность за нарушение Правил.**

Любое лицо считается виновным в нарушении настоящих Правил и может быть привлечено к ответственности в соответствии с действующим законодательством в случае если:

- не выполняет установленные Правилами требования и предписания;

- совершает действия, ведущие к невозможности ознакомления с Правилами, а также любым другим способом искажает предписания Правил;

* осуществляет раздел или передел земли, заключает соглашение о межевании территории, противоречащие настоящим Правилам;
* приступает к осуществлению строительства без получения соответствующих согласований или разрешений, требуемых для его осуществления;
* игнорирует предписание о прекращении строительства;
* совершает действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники истории и культуры, памятники природы, ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур и благоустройства территорий;
* не проводит работы по надлежащему содержанию зданий, строений и сооружений, и иных объектов недвижимости на земельных участках и благоустройству земельных участков в соответствии с градостроительной и проектной документацией, градостроительными нормативами и правилами, экологическими, санитарными, противопожарными и иными специальными нормативами.

**Глава 10. Карта правового зонирования.**

1. В карте правового зонирования устанавливаются границы территориальных зон и их обозначения по принадлежности к соответствующему типу. Каждой территориальной зоне приписывается кодовое обозначение и разрешенное использование согласно настоящих Правил.

Основой для составления указанной карты являются схемы зонирования территорий и карта градостроительного зонирования.

2. Обязательному включению в документ, удостоверяющий право на земельный участок в поселении, подлежит следующая информация:

* код территориальной зоны, устанавливаемый Правилами;
* функциональное назначение территориальной зоны, в пределах которой находится земельный участок;
* местоположение земельного участка или его части в границах зон охраны памятников истории и культуры, особо охраняемых природных территорий, водоохранных зон, а также в границах территорий, подверженных воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, и иных территорий, ограничения на использование которых устанавливаются законодательством Российской Федерации и законодательством Амурской области;
* наличие в границах земельного участка объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, находящихся в муниципальной или государственной собственности, с указанием их параметров и ограничений на использование указанных объектов;
* наличие в границах земельного участка зданий, строений и сооружений, не принадлежащих собственнику, владельцу, пользователю или арендатору данного земельного участка, с указанием ограничений на использование данного земельного участка в связи с расположением на нем указанных объектов.

3. При делении земельных участков или изменении их границ и параметров соблюдаются красные линии, линии регулирования застройки и требования градостроительных регламентов к минимальным размерам земельных участков.

В случае деления объектов недвижимости должны быть обеспечены условия для функционирования их частей как самостоятельных объектов недвижимости.

4. Границы территориальных зон устанавливаются по:

* центральным разделительным линиям улиц, проездов;
* красным линиям улиц;
* границам земельных участков;
* границам или осям полос отвода коммуникаций;
* линиям естественных рубежей;
* иным линиям и границам.

5. Любой земельный участок в пределах одной территориальной зоны используется в соответствии с регламентом, установленным для этой зоны.

6.Территориальные зоны, отмеченные на карте правового зонирования знаком звездочка \*, являются зонами перспективного развития. Разрешенное использование земельных участков зоны перспективного развития вступает в силу только после утверждения градостроительной документации этой зоны.

7.В документах на право пользования, аренды или собственности земельным участком фиксируется принадлежность данного участка к соответствующей территориальной зоне согласно ее коду.

Глава 11. Разрешенное использование земельных участков.

1. Разрешенное использование земельных участков включает:

- разрешенные виды землепользования применительно каждой выделенной на карте правового зонирования территориальной зоне;

* требования к застройке;
* дополнительные ограничения и требования к использованию земельных участков.

2. Список видов разрешенного использования земельных участков включает:

* основные разрешенные виды использования недвижимости;
* разрешенные виды использования, сопутствующие основным;

- виды использования, требующие специального зонального согласования.

Для каждой территориальной зоны может быть установлено несколько видов разрешенного использования земельных участков.

Владельцы недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать вид землепользования, разрешенный в соответствующей зоне, а также менять один вид разрешенного использования недвижимости на другой при соблюдении условий, оговоренных настоящими Правилами.

Вид землепользования, не включенный в соответствующий список, считается не разрешенным и не может быть согласован в качестве условно разрешенного вида.

3. Список разрешенных параметров применительно к каждой зоне может включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

* отступы строений от границ земельных участков;
* предельную высоту строений;

- коэффициент застройки участков (отношение покрытой постройками площади к общей площади участков);

- коэффициент использования территории земельных участков.

Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально для каждой зоны.

1. Изменение недвижимости может производиться только при условии соблюдения строительных, специальных, санитарно-гигиенических, противопожарных и других действующих норм и правил.

Глава 12. Виды территориальных зон и градостроительные регламенты территориальных зон.

* 1. Виды территориальных зон:
* общественно-деловая зона;
* жилая зона;
* коммунальная зона;
* производственная зона;
* рекреационные зоны:

- зона природных ландшафтов с объектами культурного наследия памятниками,

ансамблями, достопримечательными местами;

- зона зеленых насаждений общего пользования;

- зона рекреационных ландшафтов;

- зона прочих территорий;

* зона режимных территорий;
* зона сельскохозяйственного использования.

# Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

# 12.2.1 Зона Ж-1 - Зона индивидуальной жилой застройки.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов низкой плотности застройки - отдельно стоящих индивидуальных (одноквартирных) жилых домов усадебного типа, малоэтажных многоквартирных и блокированных жилых домов этажностью не выше 3-х этажей с земельными участками, развития сферы социального и культурно-бытового обслуживания, обеспечивающей потребности жителей указанных территорий в соответствующих среде формах, создания условий для размещения необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №1

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код вида по классификатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Для индивидуального жилищного строительства | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | 2.1 |
| 1.2 | Для ведения личного подсобного хозяйства | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей); производство сельскохозяйственной продукции; размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных | 2.2 |
| 1.3 | Блокированная жилая застройка | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти 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); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | 2.3 |
| 1.4 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| 1.5 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| 1.6 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 1.7 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| 1.8 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| 1.9 | Ветеринарное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. | 3.10 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| 2.2 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| 2.3 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| 2.4 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| 3.1 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.**

1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков для размещения индивидуального жилого дома и ведения личного подсобного хозяйства – от 500 кв.м до 4000 кв.м, для блокированной застройки норма на один дом от 200 кв.м до 1000 кв.м. Для остальных видов разрешенного использования земельных участков минимальная и максимальная площадь не подлежит установлению;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий:

в случаях примыкания к соседним домам (при наличии согласования с соседями и обязательном соблюдении противопожарных и др. норм) – 0 метров;

в иных случаях – не менее 1 метра;

по сторонам смежным с улицами, дорогами, внутриквартальными проездами и другими территориями общего пользования – допускается без отступа.

Минимальные отступы от границ земельных участков до хозяйственных построек (сараи, гаражи, бани и т.п.) не менее 1 метра.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований.

3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка до 4-х этажа (включая мансардный), максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, 12 метров;

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 40;

б) индивидуальными жилыми домами – 60;

в) общественной застройкой – 80.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# 12.3. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

***12.3.1*. Зона Ц. Зона многофункциональной общественно- деловой застройки;**

Цель выделения:

- формирование и развитие комплексных многофункциональных общественно-деловых и обслуживающих зон;

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №2

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код вида по классификатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Общественное управление | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку; размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | 3.8 |
| 1.2 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| 1.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 1.4 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | 3.5.1 |
| 2.2 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | 3.4.1 |
| 1.6 | Культурное развитие | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев; устройство площадок для празднеств и гуляний; размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов | 3.6 |
| 1.7 | Религиозное использование | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома); размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | 3.7 |
| 1.8 | Социальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | 3.2 |
| 1.9 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 1.10 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| 1.11 | Общественное питание | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | 4.6 |
| 1.12 | Спорт | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей | 5.1 |
| 1.13 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | 2.1.1 |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.**

* 1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
  2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
  3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений:

а) для малоэтажной многоквартирной застройки высотой до 4 этажей включая мансардный;

б) для остальных зданий, строений, сооружений 5 этажей/15 м.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) малоэтажной многоквартирной жилой застройки – 40;

б) индивидуальными жилыми домами – 60;

в) общественной застройкой – 80.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# 12.4. Градостроительные регламенты. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.

# 12.4.1 Зона П-1 – Зона промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Зона предназначена для размещения объектов промышленного, сельскохозяйственного и коммунально-складского, инженерного и транспортного назначения.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код вида по классификатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 1.2 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| 1.3 | Пищевая промышленность | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | 6.4 |
| 1.4 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| 1.5 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.6 | Строительная промышленность | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | 6.6 |
| 1.7 | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | 4.9 |
| 1.8 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| 1.9 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| 1.10 | Скотоводство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | 1.8 |
| 1.11 | Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.**

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) общественная и промышленная застройка – 80;

б) коммунально-складская застройка – 60.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# 12.4.2. Зона П-2 зона коммунально-складских предприятий.

Зона предназначена для размещения коммунальных, инженерных и складских объектов, объектов для обслуживания сельских поселений.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код вида по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | 2.7.1 |
| 1.2 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| 1.3 | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | 3.3 |
| 1.4 | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | 4.1 |
| 1.5 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| 1.6 | Объекты придорожного сервиса | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых);  размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | 4.9.1 |
| 1.7 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | 4.4 |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) общественная и промышленная застройка – 80;

б) коммунально-складская застройка – 60.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# 12.5. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

# 12.5.1. Зона Р-1 – Зона сельских лесов и лесопарков.

Зона выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующего природного ландшафта для отдыха граждан и туризма, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и общего благополучия населения.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код вида по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Отдых (рекреация) | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 5.1 - 5.5 | 5.0 |
| 1.2 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| 1.3 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка:

а) общественная и промышленная застройка – 80;

б) коммунально-складская застройка – 60.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) водоохранная зона

г) прибрежная защитная полоса

д) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

е) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# 12.5.2 Зона СХ-1. Зона сельскохозяйственного использования (в границах населенного пункта).

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №5

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код вида по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | 1.2 |
| 1.2 | Овощеводство | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | 1.3 |
| 1.3 | Питомники | Выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян;  размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства | 1.17 |
| 1.4 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | 1.15 |
| 1.5 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | 1.18 |
| 1.6 | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | 6.9 |
| 1.7 | Земельные участки (территории) общего пользования | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | 12.0 |
| 1.8 | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | 3.1 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| 2.1 | Пчеловодство | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых;  размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведениях иных полезных насекомых;  размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства | 1.12 |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельная образуемая (минимальная и максимальная) площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – от 400 кв.м до 4000 кв.м, для ведения садоводства, огородничества от 400 кв.м до 5000 кв.м. Для остальных видов разрешенного использования земельных участков минимальная и максимальная площадь не подлежит установлению;

2. Минимальные отступы от границ земельных участков до зданий не подлежит установлению.

3. Максимальное количество надземных этажей зданий, строений, сооружений, максимальная высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка не подлежит установлению;

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) водоохранная зона

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# 12.6. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

# 12.6.1 Зона К-1 – Зона территорий кладбищ.

Зона выделена для размещения кладбищ и иных ритуальных объектов.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №7

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код вида по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Ритуальная деятельность | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения; размещение соответствующих культовых сооружений | 12.1 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для данной зоны не подлежит установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – V;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# 12.6.2. Зона К-2 – Зона территорий скотомогильников и свалок бытовых отходов.

Зона выделена для обеспечения условий по размещению скотомогильников и свалок бытовых отходов.

**Основные, условно разрешенные и вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:**

Таблица №8

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование вида разрешенного использования земельного участка** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка, объекта капитального строительства<2>** | **Код вида по класси-**  **фикатору** |
| **1** | **2** | **3** | **4** |
| 1 | Основные виды разрешенного использования | | |
| 1.1 | Специальная деятельность | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки | 12.2 |
| 2 | Условно разрешенные виды использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |
| 3 | Вспомогательные виды разрешенного использования | | |
| Не подлежат установлению | | | |

<2> Содержание видов разрешенного использования, перечисленных в настоящем классификаторе, допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, если федеральным законом не установлено иное.

***Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ.***

1. Предельные (минимальные и максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений за пределами, которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.
3. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений для данной территориальной зоны не подлежит установлению.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка для данной зоны не подлежит установлению.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ:

а) охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры, а именно:

* объектов электроснабжения, сооружения связи;

б) санитарно-защитная зона (СЗЗ) от действующих объектов промышленности (предприятий);

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории земельных участков в пределах зоны – I;

г) в случае, если земельный участок (его часть) и объект капитального строительства расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, использования земельного участка (его части) и объекта капитального строительства осуществляется с учетом ограничений, установленных в соответствии с законодательством РФ. Правовой режим использования и застройки таких территорий определяется совокупностью требований, указанных в настоящей статье, и ограничений, указанных в статье 38 Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

# 12.7. Зона ЛФ – земли лесного фонда.

Для данной зоны градостроительный регламент не подлежит установлению.

# 12.8. Градостроительные регламенты в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий.

# 12.8.1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон.

* + - 1. На территории санитарно-защитных зон (далее – СЗЗ) в соответствии с законодательством Российской Федерации, в том числе с Федеральным законом от 30.03.1999 № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения», устанавливается специальный режим использования земельных участков и объектов капитального строительства.
      2. Содержание указанного режима определено санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами [СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03](consultantplus://offline/ref=5861FF9F89505E583B878A26017F320869C4560D9B4419B6C4C384D90DFA1107DBE0864BB92F83A5I4bAG) «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» в составе требований к использованию, организации и благоустройству санитарно-защитных зон.
      3. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства:

1. в СЗЗ 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 с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
2. в СЗЗ и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;
3. допускается размещать в границах СЗЗ промышленного объекта или производства:

* нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте - и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей;

1. в СЗЗ объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека;
2. автомагистраль, расположенная в СЗЗ промышленного объекта и производства или прилегающая к СЗЗ, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера СЗЗ;
3. СЗЗ или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.
   * + 1. Изменения в Правила в отношении отображённого нормативного размера СЗЗ вносятся на основании утвержденной в соответствии с действующим законодательством окончательной СЗЗ, установленной соответствующим решением Главного санитарного врача Российской Федерации либо Главного санитарного врача Амурской области по результатам натурных наблюдений и измерений, подтверждающих расчетные параметры, от границ производственного предприятия, расположенного в соответствующей территориальной зоне. Изменения размера СЗЗ от территориальной зоны в указанном случае является основанием для изменения территориальной зоны.

# 12.9.2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории охранных зон линейных объектов.

* + - 1. Придорожные полосы автомобильных дорог.

В соответствии с федеральным законом №257-ФЗ от 08.11.2007 г. "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" для автомобильных дорог местного значения (пятая категория) устанавливается придорожная полоса шириной 25 метров каждая. Решение об установлении границ придорожных полос автомобильных дорог местного значения принимается органом местного самоуправления.

Орган местного самоуправления поселения в месячный срок со дня поступления копии решения об установлении границ придорожных полос автомобильной дороги обязан уведомить собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков, находящихся в границах придорожной полосы автомобильной дороги об особом режиме использования этих земельных участков.

Строительство, реконструкция в границах придорожных полос автомобильной дороги объектов капитального строительства, объектов, предназначенных для осуществления дорожной деятельности, объектов дорожного сервиса, установка рекламных конструкций, информационных щитов и указателей допускаются при наличии согласия в письменной форме владельца автомобильной дороги. Это согласие должно содержать технические требования и условия, подлежащие обязательному исполнению лицами, осуществляющими строительство, реконструкцию в границах придорожных полос автомобильной дороги таких объектов, установку рекламных конструкций, информационных щитов и указателей.

12.9.2.2.Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства.

В соответствии с постановлениями Правительства Р.Ф. №476 от 05.06.2013 г. и №736 от 26.08.2013 г. охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередач в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушной линии электропередачи), ограниченных параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклонённом их положении на расстоянии для ЛЭП до 20 кВ – 10 м и ЛЭП 35 кВ – 15 м и вокруг подстанций в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте наивысшей точки подстанции), ограниченной вертикальными плоскостями, отстоящими от всех сторон ограждения подстанции по периметру на расстоянии 55 м.

В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;

в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;

г) размещать свалки;

д) 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).

В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);

д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;

е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);

з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, без письменного решения о согласовании сетевых организаций запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, садовые, огородные и дачные земельные участки, объекты садоводческих, огороднических или дачных некоммерческих объединений, объекты жилищного строительства, в том числе индивидуального (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

в) устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).

# 12.9.2.3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных зон и прибрежных полос.

Водоохранные зоны устанавливаются в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. На территории водоохранных зон в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

1. На карте зон с особыми условиями использования территории отображены:

* водоохранные зоны водных объектов;
* зоны прибрежных защитных полос;
* береговые полосы.
  1. Водоохранная зона водных объектов.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения водоохранных зон водных объектов.

* + 1. Размеры водоохранных зон водных объектов в пределах поселения:
* озера – 50м.
  + 1. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.
    2. В данной зоне устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях:
* охраны водных объектов и сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира;
* предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
* сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.
  + 1. Виды запрещенного использования:
* использование сточных вод для удобрения почв;
* осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* размещение кладбищ и скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
* движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;
* размещение и строительство складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, связанных с опасностью химического загрязнения;
* строительство промышленных предприятий, технология которых связана с выпуском сточных вод, способных загрязнить источник питьевого водоснабжения стойкими токсическими веществами;
* размещение и строительство объектов по заправке топливом, мойке и ремонту автомобилей;
* устройство неорганизованных причалов и открытых складов леса и стройматериалов;
* размещение стоянок для постоянного хранения транспортных средств;
* отведение и строительство новых садовых участков.
  1. Зона прибрежных защитных полос водных объектов.

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий размещения прибрежных защитных полос водных объектов и включает в себя прибрежную полосу озер, рек и ручьев.

Прибрежная защитная полоса устанавливается в границах водоохранных зон водных объектов. Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается от береговой линии в зависимости от уклона берега водного объекта и изменяется от 30 до 50м или по парапету набережной при наличии ливневой канализации.

В зоне прибрежных защитных полос в дополнение к видам запрещенного использования в водоохранных зонах водных объектов запрещается:

* распашка земель;
* размещение отвалов размываемых грунтов;
* выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;
* размещение дачных и садово-огородных участков;
* выделение участков под индивидуальное строительство.
  1. Береговая полоса.

Береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, предназначается для общего пользования.

Ширина береговой полосы:

* водных объектов общего пользования - 20м,
* для каналов, рек и ручьев протяженностью от истока до устья не более чем 10км - 5м.

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

Глава 13. Применение градостроительных регламентов, изменение видов разрешённого использования земельных участков, объектов капитального строительства.

1. Применение градостроительных регламентов осуществляется посредством выбора правообладателем земельного участка, объекта капитального строительства видов разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства для целей последующей эксплуатации земельного участка, возведения и эксплуатации объекта капитального строительства.

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

1) градостроительным регламентам, установленным в главе 6 настоящих Правил;

2) техническим регламентам, региональным и местным нормативам градостроительного проектирования;

3) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, объект капитального строительства расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории;

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

3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) наличия такового вида в перечне видов разрешённого использования, приведённом в градостроительном регламенте территориальной зоны, к которой относится земельный участок;

2) выполнения при таком изменении требований технических регламентов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования;

3) предоставления специального согласования в порядке, установленном статьёй 15 настоящих Правил в случае, если новый вид разрешённого использования отнесён к условно разрешённым, или необходимо отклониться от предельных параметров, установленных градостроительным регламентом.

4. Изменение одного основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

5. Для изменения основного вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства на условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном главой статьёй 2 главы 15 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

6. Для изменения одного условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на другой условно разрешённый вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, необходимо получение специального согласования в порядке, установленном главой 15 настоящих Правил, после чего необходимо внести сведения об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

7. Изменение условно разрешённого вида использования земельного участка, объекта капитального строительства на основной вид разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства производится правообладателем самостоятельно с внесением сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости в порядке, установленном для учёта изменений в объектах недвижимости.

8. В соответствии с частью 4 статьи 18 федерального закона от 21.07.1997 №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при внесении сведений об изменении вида разрешённого использования земельного участка, объекта капитального строительства в государственный кадастр недвижимости уточненные сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в Единый государственный реестр прав без заявления правообладателя и без повторной регистрации.

Глава 14. Предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Порядок предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предоставление специальных согласований) определяется настоящей статьёй на основании положений статей 39-40 Градостроительного кодекса РФ.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении специальных согласований, направляет заявление в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении специальных согласований подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в соответствии с положениями части 5 главы 1 настоящих Правил.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления специальных согласований заинтересованным лицам не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении специальных согласований.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении специальных согласований или об отказе в таковых с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации.

6. На основании указанных в [части 5](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117782;fld=134;dst=100623) настоящей статьи рекомендаций Глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении специальных согласований или об отказе в предоставлении таковых. Указанное решение подлежит опубликованию в официальном порядке.

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

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении специальных согласований или об отказе в предоставлении таковых в порядке, установленном действующим законодательством для оспаривания решений органов местного самоуправления.

## Глава 15. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

15.1. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки на территории Симоновского сельсовета.

1. Публичные слушания в области землепользования и застройки с участием жителей поселения проводятся на территории Симоновского сельсовета в целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Порядок Проведения и регламент публичных слушаний на территории Симоновского сельсовета регламентируется федеральным законом от 06.10.2003г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, нормативными правовыми актами Амурской области, уставом поселения, местными нормативными актами, положениями настоящей статьи.

3. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

* рассмотрение проектов внесения в изменений в настоящие Правила;
* рассмотрение проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения и проектов внесения в них изменений;
* предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* предоставление разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Особенности проведения публичных слушаний для каждого случая указанного в части 3 настоящей статьи, определяются в статьях 2 – 4 главы 16 Правил с учётом положений настоящей статьи.

5. Решение о назначении публичных слушаний принимает Глава поселения.

6. В решении о назначении публичных (общественных) слушаний указываются:

* дата проведения публичных слушаний;
* время проведения публичных слушаний;
* место проведения публичных слушаний;
* вопрос, выносимый на публичные слушания;
* состав организационного комитета (далее – оргкомитета), либо указание на то, что функции оргкомитета выполняет Комиссия.

7. С момента опубликования решения Совета, постановления главы поселения о проведении публичных слушаний жители поселения, имеющие право на участие в публичных слушаниях, считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

8. В состав оргкомитета публичных слушаний, если Комиссия не выполняет его функции, должны быть включены депутаты Совета, специалисты администрации поселения и представители общественности.

9. Оргкомитет (Комиссия):

определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов, и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;

содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний, и в представлении информации на публичные слушания;

организует подготовку проекта заключения, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;

составляет список экспертов публичных слушаний (при необходимости назначения экспертов) и направляет им приглашения;

назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола;

регистрирует участников публичных слушаний.

10. Оргкомитет (Комиссия) составляет план работы, распределяет обязанности своих членов и составляет перечень задач по подготовке и проведению публичных (общественных) слушаний для выполнения ответственным структурным подразделением администрации сельского поселения и предоставляет его руководителю соответствующего подразделения для принятия решения. Оргкомитет (Комиссия) вправе создавать рабочие группы для решения конкретных организационных и содержательных задач и привлекать к своей деятельности других лиц.

11. В случае, если предмет публичных слушаний предполагает внесение изменений в карты градостроительного зонирования в обязательном порядке осуществляется подготовка демонстрационных графических материалов (карт градостроительного зонирования, либо фрагментов таких карт), которые размещаются в общественных местах.

12. В случае, если предмет публичных слушаний предполагает внесение изменений в текстовую часть, либо в градостроительные регламенты, в обязательном порядке осуществляется подготовка демонстрационных текстовых материалов (фрагментов текста изменений), которые размещаются в общественных местах.

13. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

14. Участники публичных слушаний вправе представить в оргкомитет (Комиссию) свои предложения и замечания, касающиеся предмета слушаний для включения их в проект заключения о результатах публичных слушаний.

15. По итогам публичных слушаний составляется заключение. Проект заключения о результатах публичных слушаний составляется оргкомитетом (Комиссией) и оглашается в ходе заседания публичных слушаний. В проект заключения о результатах публичных слушаний включаются все поступившие в письменной форме рекомендации и предложения. Обязательным приложением к заключению является протокол публичных слушаний.

16. Мнение участников публичных слушаний не носит для органов местного самоуправления обязательный характер.

17. При наличии местного нормативного акта, регулирующего порядок проведения публичных слушаний, положения такого нормативного акта применяются в части, не противоречащей нормам настоящих Правил.

15.2. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила.

1. Публичные слушания по вопросам внесения изменений в настоящие Правила назначаются Главой поселения и проводятся Комиссией, которая выполняет функции оргкомитета слушаний.

2. В публичных слушаниях по вопросам внесения изменений в настоящие Правила могут принимать участие:

граждане, зарегистрированные на территории Симоновского сельсовета;

правообладатели (физические и юридические лица) земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах Симоновского сельсовета.

3. Продолжительность публичных слушаний по вопросам внесения изменений в настоящие Правила составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования проекта Правил в официальном порядке и устанавливается в решении о проведении публичных слушаний, принимаемом Главой поселения.

4. Публичные слушания по вопросам внесения изменений в настоящие Правила проводятся в каждом населённом пункте, входящем в состав поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах участка градостроительного зонирования той территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этом случае срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

5. Заключение о результатах публичных слушаний с приложенными к нему протоколами является обязательным приложением к проекту внесения изменений в настоящие Правила и подлежит опубликованию в официальном порядке.

6. Расходы по организации публичных слушаний по вопросу внесения изменения в настоящие Правила несут органы местного самоуправления поселения.

15.3. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам рассмотрения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения, и внесения в них изменений.

1. Публичные слушания по вопросам рассмотрения проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, подготовленных в составе документации по планировке территории на основании решения органа местного самоуправления поселения, и внесения в них изменений назначаются Советом народных депутатов на основании обращения Главы администрации, и проводятся оргкомитетом.

2. В публичных слушаниях по проектам планировки и проектам межевания могут принимать участие:

граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания;

правообладатели (физические и юридические лица) земельных участков и (или) объектов капитального строительства, расположенных в границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания;

лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

3. Продолжительность публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного месяца и более трех месяцев и устанавливается в решении о проведении публичных слушаний, принимаемом Главой поселения.

4. Публичные слушания по проектам планировки и проектам межевания проводятся в границах территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания.

5. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в официальном порядке и в течение не более чем пятнадцати дней направляется Главе администрации для утверждения или отправки на доработку.

6. Расходы по организации публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории несёт лицо, подготовившее такой проект.

15.4. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – по вопросам специальных согласований) назначаются Главой муниципального образования по представлению Комиссии, получившей заявление о предоставлении разрешения на специальные согласования и проводятся Комиссией, которая выполняет функции оргкомитета слушаний.

2. В публичных слушаниях по вопросам специальных согласований могут принимать участие:

граждане, проживающие в пределах территориальной зоны (участка градостроительного зонирования), в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение;

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

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

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

В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, либо отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Не позднее, чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на специальное согласование, Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. Перечень таких лиц предоставляется заявителем, запрашивающим предоставление разрешения на специальное согласование.

4. Продолжительность публичных слушаний по вопросам специальных согласований со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца и устанавливается в решении о проведении публичных слушаний, принимаемом Главой поселения.

5. Публичные слушания по вопросам специальных согласований проводятся в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросам специальных согласований подлежит опубликованию в официальном порядке и служит основанием для подготовки Комиссией рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения, которые направляются главе администрации.

7. Расходы по организации публичных слушаний по вопросам специальных согласований несёт лицо, запрашивающее такое разрешение.

Глава 16. Предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Порядок предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее – предоставление специальных согласований) определяется настоящей статьёй на основании положений статей 39-40 Градостроительного кодекса РФ.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении специальных согласований, направляет заявление в Комиссию.

3. Вопрос о предоставлении специальных согласований подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся в соответствии с положениями статьи 4 настоящих Правил.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления специальных согласований заинтересованным лицам не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении специальных согласований.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении специальных согласований или об отказе в таковых с указанием причин принятого решения и направляет их Главе администрации.

6. На основании указанных в [части 5](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117782;fld=134;dst=100623) настоящей статьи рекомендаций Глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении специальных согласований или об отказе в предоставлении таковых. Указанное решение подлежит опубликованию в официальном порядке.

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

8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении специальных согласований или об отказе в предоставлении таковых в порядке, установленном действующим законодательством для оспаривания решений органов местного самоуправления.

Приложение № 1

к Правилам землепользования и застройки территории Симоновского сельсовета.

Общий порядок разработки, согласования и утверждения градостроительной документации о застройке поселения.

К градостроительной документации о застройке поселения относятся проекты планировки, проекты застройки и проекты межевания.

Ι. Проект планировки и проект застройки.

1.Проект планировки и проект застройки территории муниципального образования разрабатываются на основе градостроительной документации о градостроительном планировании развития территории (генеральный план) и правил застройки по заказу застройщиков или органов местного самоуправления за счет их средств.

2.Проект планировки и проект застройки разрабатываются с целью планировочной организации территорий нового освоения или территорий сложившихся районов, микрорайонов или кварталов, подлежащих изменению в соответствии с планами развития территорий.

3.Комиссия в составе, утверждённом главой Симоновского сельсовета по разработке проекта Правил землепользования и застройки подготавливает предложение о необходимости разработки проекта планировки или проекта застройки на конкретную территорию и направляет документы в районную комиссию.

4.Для разработки градостроительной документации районная комиссия выдает в установленном порядке задание, которое утверждается главой района. Для проекта, разработанного без изменения типа территориальной зоны, в задании указываются виды и регламент разрешенного использования земельных участков. Для проекта, разработанного в зонах ограничений, задание составляется с учетом режимов соответствующих зон.

Проект планировки и проект застройки разрабатываются в составе инвестиционного проекта, задание подготавливается и выдается администрацией района на основании заявки заказчика (застройщика) с учетом его задания на проектирование и реализацию инвестиционного проекта на основе договора.

5. Состав проекта, определенный действующими нормативными актами, может быть сокращен или расширен. Отступления от нормативного состава проекта должны быть указаны в задании.

6. В процессе разработки проект планировки и проект застройки рассматриваются на районной комиссии и при необходимости проводят публичные слушания.

По окончании разработки проект планировки и проект застройки проходят согласование:

- с отделом по управлению муниципальной собственностью администрации Шимановского района;

- со специально уполномоченными государственными органами: центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора;

- с управлением государственного противопожарного надзора;

- проходят государственную экологическую экспертизу; с соответствующими органами государственного контроля и надзора (при разработке проектов на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования областного значения).

7. Проект планировки утверждается главой района. Проект застройки и инвестиционный проект утверждаются соответственно главой района и заказчиком.

8. Состав утверждаемой части проекта указывается в задании.

К утверждаемой части проекта планировки и проекта застройки должны относиться:

* разбивочный чертеж красных линий и поперечные профили улиц и проездов с нанесенными красными линиями и линиями регулирования застройки;
* границы земельных участков (при разработке проектов межевания территорий в составе проектов планировки), в том числе места размещения, пропорции и площади земельных участков школ, детских садов, иных объектов муниципальной собственности или других объектов, оговоренных в задании или договоре между районной администрацией и инвестором;
* размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания

населения;

* плотность и параметры застройки; параметры улиц, проездов, пешеходных зон, а также сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и благоустройства территории в составе схемы (проекта) инженерных сетей и сооружений;
* границы территориальных зон и разрешенные использования земельных участков (для проекта планировки на крупные территории нового освоения, разрабатываемого до изменения вида и/или границ территориальных зон);

- схема (проект) вертикальной планировки территории, другие, специально оговоренные в задании материалы: архитектурно-планировочные решения застройки, в том числе при разработке эскиза застройки и благоустройства территории в составе проекта планировки;

- схема межевания.

9. Остальные проектные материалы и предложения носят рекомендательный характер и могут быть изменены по усмотрению застройщика на последующих стадиях проектирования.

10.Независимо от источника финансирования один экземпляр утвержденного проекта планировки и проекта застройки передается на хранение в администрацию.

ΙΙ. Проект межевания.

1. Проект межевания может разрабатываться как в качестве самостоятельного проекта (на территорию, не требующую разработки проекта планировки и проекта застройки), так и в составе проекта планировки и проекта застройки в качестве схемы межевания.

2. Состав проекта и требования к межеванию земель определяются действующими нормативными актами.

3. В проекте (схеме) межевания устанавливаются: границы земельных участков для необходимых объектов общественной и инженерно-транспортной инфраструктуры, открытых пространств для отдыха и границы участков, являющихся объектами имущественного права либо права на застройку.

4. Проект межевания согласовывается в администрации района специально созданной комиссией по решению вопросов, связанных с предоставлением земельных участков для строительства, использованию земель на территории района в соответствующих зонах ограничений - другими заинтересованными органами контроля и надзора и утверждается главой администрации района.

5. Независимо от источника финансирования один экземпляр утвержденного проекта межевания передается в администрацию.

Приложение № 2

к Правилам землепользования

и застройки территории

Симоновского сельсовета.

Требования

к разработке, согласованию и утверждению проектной документации.

I. Архитектурно-планировочное задание.

1. Задание - комплекс требований к разработке документации для строительства конкретного объекта недвижимости.

2. Задание выдается администрацией района по письменному заявлению лица, являющегося пользователем, арендатором, собственником земельного участка, не занятого зданиями, строениями, сооружениями, или строения, и имеющего намерения по изменению объекта недвижимости.

Заявка составляется в произвольной форме на имя главы сельсовет района.

3. Задание содержит следующую информацию:

* код территориальной зоны; виды и параметры разрешенного использования; режим зоны ограничения; дополнительные сведения по видам и параметрам использования земельных участков и иных объектов недвижимости в поселениях в случае получения специального согласования или разрешения на отклонение от правил;
* положения утвержденной градостроительной документации; требования по охране памятников истории и культуры, сохранению характера сложившейся застройки; требования к проведению в необходимых случаях предпроектных исследований или конкурсов на архитектурный проект в порядке и условиях, определяемых департаментом архитектуры и строительства Администрации Амурской области и управлением культуры Администрации Амурской области;
* экологические, санитарно-гигиенические и противопожарные требования;
* требования к составу проекта; необходимость рассмотрения архитектурного проекта на Градостроительном Совете Амурской области.

4. Задание выдается в течение 10 рабочих дней со дня регистрации заявки.

5. В случае особой градостроительной важности земельного участка или другого объекта недвижимости до выдачи задания должны быть проведены предпроектные исследования или конкурс на архитектурный проект. Необходимость и объем проведения предпроектных исследований, в том числе на территориях зон охраны памятников истории, историко-архитектурных комплексов и объектов, заповедных зон определяется департаментом архитектуры и строительства Администрации Амурской области и управлением культуры Администрации области.

П. Архитектурный проект.

1.Состав и содержание материалов, порядок разработки, согласования и утверждения архитектурного проекта определяется федеральными нормативно-техническими документами в строительстве и территориальными строительными нормами и правилами, введение в действие которых производится в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Амурской области.

2.Стадийность проектирования определяется заказчиком и проектной организацией, если это специально не оговорено в архитектурно-планировочном задании (АПЗ). По желанию заказчика, а также в особых случаях по указанию администрации сельсовета, отмеченному в АПЗ, состав архитектурного проекта - архитектурной части градостроительной и проектной документации может быть изменен.

В состав проектов, которые должны проходить Градостроительный Совет, в обязательном порядке предусматриваются демонстрационные материалы.

3.Основным документом, регулирующим правовые и финансовые отношения между заказчиком и подрядчиком на выполнение архитектурного проекта, является договор (контракт). Выбор подрядчика для выполнения архитектурной документации осуществляется заказчиком. Вмешательство должностных лиц в выбор партнеров проектной деятельности, а также договорные отношения между заказчиком и подрядчиком не допускается.

4.Архитектурный проект - архитектурная часть градостроительной и проектной документации в обязательном порядке согласовывается с администрацией сельсовета, иными заинтересованными организациями и органами контроля и надзора в установленном порядке. Утверждаемая часть архитектурного проекта - архитектурной части проектной документации для строительства объектов недвижимости согласовывается с соответствующим центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора, проходит экологическую экспертизу.

Архитектурный проект - архитектурная часть проектной документации утверждается заказчиком.

Приложение №3

к Правилам землепользования

и застройки территории

Симоновского сельсовета.

Порядок выдачи согласования «по праву застройки».

1. Применительно к проектной документации на все объекты недвижимости, использование которых разрешено «по праву застройки», проводится согласование «по праву застройки».

2. Для получения согласования «по праву застройки» владелец объекта недвижимости или уполномоченное на то инвестором физическое или юридическое лицо представляет в администрацию сельсовета:

а) заявление на получение согласования по установленной форме;

б) документы, удостоверяющие права заинтересованных физических и юридических лиц на земельные участки и иные объекты недвижимости (копии, заверенные нотариусом);

в) утвержденную проектную документацию (архитектурный проект), разработанный в достаточном объеме для подтверждения соответствия правилам и АПЗ (в двух экземплярах);

г) документы о согласовании проектной документации с органами государственного контроля и надзора, а также материалы по подготовке документов в целях получения разрешений на строительство объектов недвижимости областного значения (в случаях изменения объектов недвижимости областного значения, а также объектов недвижимости на территориях объектов градостроительной деятельности особого регулирования областного значения);

д) разрешение на строительство объекта недвижимости федерального значения, при необходимости осуществления градостроительной деятельности особого регулирования федерального значения на соответствующих территориях;

Материалы принимаются муниципальным инспектором по использованию земель на территории сельсовета. Принятые в полном объеме материалы регистрируются в книге регистрации.

По истечении 10 рабочих дней муниципальный инспектор по использованию земель на территории сельсовета предоставляет заявителю распоряжение администрации сельсовета о согласовании проекта либо мотивированный отказ от его согласования.

В случае согласования проектной документации (архитектурного проекта -архитектурной части проектной документации): чертежи фасадов, планов и генплан отмечаются штампом и заверяются подписью главы сельсовета.

Один экземпляр и копии с остальных документов остаются в администрации сельсовета и передаются в архив. Второй экземпляр, подлинники документов и распоряжение передаются заявителю.

В случае отказа от согласования документы возвращаются заявителю вместе с мотивированным отказом, подписанным главой сельсовета. Отказ от согласования может быть обжалован в установленном порядке.

Приложение № 4

к Правилам землепользования

и застройки территории

Симоновского сельсовета.

Порядок выдачи специального согласования.

1.Применительно к объектам недвижимости, условно разрешенным (требующим специального согласования), а также к объектам недвижимости, в отношении которых требуется разрешение на отклонение от Правил, проводится «специальное согласование».

2.Для получения специального согласования владелец объекта недвижимости или его доверенное лицо представляет в администрацию сельсовета:

а) заявление на получение специального согласования;

б) документы, удостоверяющие права заинтересованных физических и юридических лиц на земельные участки;

в) информацию об объемах (вместимости, мощности, емкости) планируемых  
объектов, об уровне их воздействия на окружающую среду (объем выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей, количестве необходимых мест для парковки автомобилей;

г) схемы, чертежи, эскизные материалы, дающие представление о физических  
параметрах объекта и его размещении на земельном участке, иные сведения, необходимые для характеристики планируемого объекта.

3.Администрация сельсовета в 3-дневный срок направляет копии представленных документов (п. «а - б») в Градостроительный Совет, а также, при необходимости, копии соответствующих документов в иные органы государственного контроля и надзора в установленном настоящими Правилами порядке.

4.Соответствующие органы рассматривают представленные документы и передают свои рекомендации по ним в администрацию сельсовет в срок не позднее 10 дней со дня регистрации заявления.

5.Градостроительный Совет проводит публичные слушания и направляет свое заключение вместе с заявлением заинтересованного физического и юридического лица и представленными им документами муниципальному инспектору по использованию земель на территории сельсовета.

6.Муниципальный инспектор по использованию земель на территории сельсовета в случае положительного заключения Градостроительного Совета выдает заявителю архитектурно-планировочное задание, а в случае отрицательного решения мотивированный отказ, подписанный главой сельсовета.

7.В случае положительного заключения получение согласования намерений по изменению недвижимости (архитектурного проекта) происходит в порядке, предусмотренном для объектов, разрешенных «по праву застройки».

8.Отказ от выдачи специального согласования может быть обжалован в установленном порядке.

Приложение № 5

к Правилам землепользования

и застройки территории

Симоновского сельсовета.

Порядок сноса самовольно построенных (строящихся) или установленных строений и сооружений и освобождения самовольно занятых земель.

1.Настоящим порядком регламентируется снос и освобождение земельных участков от самовольно построенных (строящихся) или установленных строений и сооружений граждан, предприятий и организаций независимо от организационно-правовых форм, выявленных органами надзора и контроля за застройкой и землепользованием.

2.Порядок сноса самовольно построенных (строящихся) или установленных строений и сооружений и освобождения самовольно занятых земельных участков разработан в соответствии с Гражданским Кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными Федеральными Законами, законодательством Амурской области и настоящими Правилами.

3.К строительству капитальных строений и сооружений различного характера, а также к их реконструкции юридические лица и граждане могут приступать только при наличии: права собственности или права использования по соответствующему назначению земельного участка, на котором предполагается строительство; права на владение, собственность строением, которое предполагается реконструировать; разрешения на строительство указанных объектов.

4.К установке некапитальных (временных) сооружений: киосков, торговых павильонов, лотков, мини-рынков, сооружений из быстровозводимых конструкций, а также отдельно стоящих гаражей юридические лица и граждане могут приступать при наличии прав на владение, собственность земельным участком и разрешения на установку сооружения.

5.В случаях нарушения положений п.З настоящего порядка юридические лица и граждане считаются лицами, осуществившими самовольное занятие земельного участка и/или самовольную постройку (самовольными застройщиками), и несут ответственность в соответствии действующим законодательством Российской Федерации. Освобождение земельного участка от самовольной постройки производится лицом, осуществившим ее, по предписанию уполномоченного органа (муниципального инспектора по использованию земель на территории сельсовета, инспекции государственного архитектурно-строительного надзора Администрации области или управления федерального кадастра объектов недвижимости по Амурской области).

6.В случаях, когда меры административного воздействия (предписания, штрафы) не дали необходимых результатов и самовольные застройщики в указанные сроки не выполнили работы по освобождению земельного участка (сносу), материалы на нарушителей направляются в сельский Совет народных депутатов.

7.Сельский Совет народных депутатов или должностные лица инспекции государственного архитектурно-строительного надзора Администрации области (другой организации контроля и надзора), используя результаты публичных слушаний, подготавливает одно из следующих заключений:

7.1.Об оформлении документов на право владения, собственности земельным участком и/или о выдаче специального согласования либо согласования на отклонение от Правил.

7.2. О приведении строящихся (построенных) или установленных строений и сооружений в соответствие с видами и параметрами разрешённого «по праву застройки» использования для данной зоны либо со строительными нормами и правилами в течение конкретного срока.

7.3. О передаче дела в суд.

Решение сельского Совета доводится до сведения нарушителя в течение 7 дней со дня утверждения.

8. В случае неисполнения самовольными застройщиками решение сельского Совета «О приведении строящихся (построенных) строений и сооружений в соответствие с видами и параметрами разрешенного «по праву застройки» использования либо со строительными нормами и правилами» дела о нарушениях передаются в суд.

9.При невыполнении нарушителем вступившего в законную силу решения суда о принудительном сносе строения или освобождении земельного участка от самовольно установленного сооружения администрация сельсовета исполняет решение суда за свой счет с последующим взысканием через суд затрат с нарушителя.

10. Изъятие, хранение и возврат собственнику движимого имущества, а также конструкций и строительных материалов, оставшихся после сноса, производится в установленном законом порядке.