

Общество с ограниченной ответственностью



Архитектурно-планировочная мастерская

Шифр. № 113-13 ПЗЗ

Экз. № _____

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

МЕДВЕДКИНСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ГОРНОЗАВОДСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ПЕРМСКОГО КРАЯ

Текстовая часть

Руководители проекта:

Исполнительный директор

Главный инженер проекта

Руководитель проекта

Баранов С.В.

Ширинкин А.И.

Малютин К.В.

Пермь 2013г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

ЧАСТЬ 1:

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

ЧАСТЬ 2:

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ЧАСТЬ 3:

ГРАФИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

- Карта градостроительного зонирования, 1:2 000;
- Карта ограничений использования территории, 1:25 000;

ЧАСТЬ 1

Глава 1. Общие положения.	5
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах землепользования и застройки.....	6
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.....	11
Статья 3. Общие положения о карте градостроительного зонирования и градостроительных регламентах	15
Глава 2. Общие положения о регулировании органами местного самоуправления землепользования и застройки.....	18
Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц в области землепользования и застройки.....	18
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.....	21
Глава 3. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления.....	22
Статья 6. Общие положения о подготовке документации по планировке территории.....	22
Статья 7. Порядок градостроительной подготовки земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам;.....	24
Глава 4. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.....	26
Статья 8. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.....	26
Статья 9. Ответственность за нарушение настоящих Правил	29
Статья 10. Вступление в силу настоящих Правил	29
Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	29
Статья 11. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	29
Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства.....	31

Статья 13. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	31
Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.....	32
Статья 14. Землепользование и застройка земельных участков на территории города, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.....	32
Статья 15. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам.....	34
Статья 16. Землепользование и застройка территорий города, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются	36
Статья 17. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд	37
Статья 18. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов.....	40
Статья 19. Разрешение на строительство.....	43
Статья 20. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.....	46
Глава 7. Порядок организации и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	48
Статья 21. Комиссия по землепользованию и застройке	48
Статья 22. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....	49
ЧАСТЬ 2	
Градостроительные регламенты.....	52
ЧАСТЬ 3	
Графические материалы.....	80

Глава 1. Общие положения.

1. Правила землепользования и застройки территорий (далее - Правила) разработаны в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Пермского края, Уставом Медведкинского сельского поселения, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность органов государственной власти и городского самоуправления, должностных, физических и юридических лиц в отношении:

1) правового регулирования застройки городских территорий в зависимости от их функционального назначения, места и условий размещения объектов (капитальных и некапитальных);

2) градостроительного зонирования территорий поселения (перспектива) и установления требований (разрешений или ограничений) по видам ее использования, параметрам строительства и эксплуатации капитальных и некапитальных объектов;

3) предоставления разрешений на строительство (новое строительство, реконструкция);

4) предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам;

5) подготовки условий для принятия решений об изъятии земельных участков для общественных нужд, а также для установления публичных сервитутов;

6) соблюдения настоящих Правил посредством контроля над использованием и строительными изменениями объектов;

7) внесения дополнений и изменений в настоящие Правила;

8) иных действий, связанных с регулированием застройки и землепользования.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

1) иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления в части, не противоречащей настоящим Правилам;

2) обязательными нормами, стандартами и техническими регламентами, установленными в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, сохранения окружающей природной и культурно - исторической среды, иными обязательными требованиями.

4. Настоящие Правила являются нормативным правовым документом постоянного действия. Постоянное действие Правил обеспечивается путем внесения в них дополнений и изменений.

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

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

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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

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

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

градостроительное зонирование - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, нормативными правовыми актами органов государственной власти субъектов Российской Федерации - городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;

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

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

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

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

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

реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

реконструкция линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

капитальный ремонт линейных объектов - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое не влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей

функционирования таких объектов и при котором не требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

инженерные изыскания - изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территории и архитектурно-строительного проектирования;

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

саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее - саморегулируемые организации) - некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

объекты федерального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за

исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации;

объекты регионального значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения в указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации;

объекты местного значения - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, поселения, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане поселения, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации;

парковка (парковочное место) - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети, зданий, строений или сооружений и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка либо собственника соответствующей части здания, строения или сооружения;

технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные настоящим Кодексом. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством Российской Федерации - Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании - делении всей территории в границах черты населенных пунктов на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих зон, с целью:

- защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

- обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

Создание условий для устойчивого развития территорий муниципальных образований, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия.

- подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

- контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов и их последующего использования;

- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2. Основанная на зонировании система регулирования землепользования и застройки предназначена для:

- реализации планов и программ развития территории, систем инженерного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

- установления правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для собственников, землепользователей, землевладельцев, арендаторов и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

- создания благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления

инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

- обеспечения свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения общественных слушаний;
- обеспечения контроля над соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц, в отношении:

- правового зонирования территории и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- разделения (межевания) территории на земельные участки;
- предоставления прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;
- подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- согласования проектной документации;
- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- предоставления разрешений на строительство, эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контроля над использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечения открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о застройке и землепользовании, а также их участия в принятии решений по этим вопросам;
- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, в том числе по инициативе граждан.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

- разработанная ранее и нереализованная документация по планировке территории может быть использована в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную (строительную) деятельность на территории поселения, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

6. Настоящие Правила содержат три части:

- часть I - "Регулирование землепользования и застройки на основе зонирования территории",

- часть II - "Картографические документы ",

- часть III - "Градостроительные регламенты ".

Часть I настоящих Правил - "Регулирование землепользования и застройки на основе зонирования территории", представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- 1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

- 2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

5) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

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

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

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

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

Статья 3. Общие положения о карте градостроительного зонирования и градостроительных регламентах

1. На карте градостроительного зонирования отображены:

1) границы и кодовые обозначения установленных настоящими Правилами застройки территориальных зон;

2) границы и кодовые обозначения утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территорий;

3) границы утвержденных в установленном порядке территорий объектов культурного наследия.

2. Территориальные зоны установлены с учетом:

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

3. Границы территориальных зон установлены по:

- 1) красным линиям;
- 2) магистралям, улицам, проездам (линиям, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений);
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

4. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

5. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Исключение составляют земельные участки, занимаемые линейными объектами или предоставляемые для размещения таких объектов, которые могут включаться в состав различных территориальных зон.

6. Действие устанавливаемых настоящими Правилами застройки градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением

- 1) расположенных в границах территорий общего пользования;
- 2) территорий, занятых линейными объектами;

7. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, не отображенные на карте градостроительного зонирования, вносятся в качестве изменений в настоящие Правила застройки после их утверждения в установленном действующим законодательством порядке.

8. Градостроительный регламент земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования;

б) условно разрешенные виды использования;

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

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

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

9. Совокупность предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в составе градостроительного регламента является единой для всех объектов в пределах соответствующей территориальной зоны, если иное специально не оговорено в составе градостроительного регламента, устанавливаемого для конкретной территориальной зоны.

10. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами застройки на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, отображенных на карте градостроительного зонирования, кроме

1. земель, покрытых поверхностными водами,

2. земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

11. Содержание ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении использования отдельных земельных участков и объектов капитального строительства, в составе градостроительного регламента определено на основе соответствующих нормативных правовых актов.

Глава 2. Общие положения о регулировании органами местного самоуправления землепользования и застройки

Статья 4. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц в области землепользования и застройки в части обеспечения применения Правил

1. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности Совета депутатов муниципального образования Медведкинского сельского поселения (далее – Совет депутатов) входит:

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки;
- утверждение правил землепользования и застройки поселения, определение

порядка резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

- назначение публичных слушаний, а также определение порядка их проведения;
- принятие в пределах своей компетенции нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
- порядок организации и проведения публичных слушаний;
- другие обязанности в соответствии с законодательством.

2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности главы администрации муниципального образования Медведкинского сельского поселения (далее – глава администрации) входит:

- утверждение документации по планировке территории;
- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства, а также на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;
- обеспечивает проведение на территории поселения публичных слушаний, решение о проведении которых принимается Советом депутатов;
- принятие решения о подготовке проекта изменения в Правила;
- другие обязанности в соответствии с законодательством.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности администрации муниципального образования Медведкинского сельского поселения (далее – администрация) входит:

- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- обеспечение разработки документации по планировке территории, в порядке выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей;
- согласование документации по планировке территории, проектов о внесении изменений в Правила на соответствие законодательству, настоящим Правилам и техническим регламентам;
- обеспечение предоставления градостроительных планов земельных участков в

качестве самостоятельных документов;

- предоставление комиссии по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) заключений по вопросам ее деятельности;
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний;
- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения документации по планировке территории;
- ведение Карты градостроительного зонирования, Карты зон с особыми условиями использования территорий по экологическим условиям и нормативному режиму хозяйственной деятельности, внесение в них утвержденных в установленном порядке изменений;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах землепользования и застройки;
- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- осуществление контроля над использованием и охраной земель;
- администрация поселения осуществляет иные полномочия, определенные в соответствии с федеральными законами, законами Пермского края.
- иные обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

4. Особые положения

1. До разграничения государственной собственности на землю или принятия соответствующего Федерального закона распоряжение земельными участками на территории сельского поселения производится органами местного самоуправления муниципального района.

2. Отдельные полномочия по решению вопросов местного значения сельского поселения в области градостроительства и земельных отношений по Соглашению между Медведкинским сельским поселением и Горнозаводским муниципальным районом могут быть переданы органам местного самоуправления Горнозаводского муниципального района.

3. Любые действия и бездействие органов и должностных лиц местного самоуправления сельского поселения в сфере землепользования и застройки могут быть обжалованы в суде.

5. По вопросам применения настоящих Правил специально уполномоченный орган в области охраны окружающей среды, уполномоченный орган в области санитарно-эпидемиологического надзора в соответствии с законодательством осуществляют контроль над соблюдением ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим условиям.

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки

1. Настоящие Правила являются открытыми и общедоступными.

2. Администрация муниципального образования обеспечивает возможность ознакомления с Правилами путём:

- публикации Правил в местных средствах массовой информации (в том числе в сети Интернет) или издания их специальным тиражом и открытой продажи Правил всем заинтересованным лицам;
- создания условий для ознакомления с Правилами в уполномоченном в области архитектуры и градостроительства органе местного самоуправления;

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, Градостроительным Кодексом, Уставом и нормативными правовыми актами поселения.

3. Нормативные и индивидуальные правовые акты Медведкинского поселения в области землепользования и застройки, принятые до вступления в силу настоящих Правил застройки, применяются в части, не противоречащей им.

Глава 3. Подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления

Статья 6. Общие положения о подготовке документации по планировке территории:

1. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования осуществляется в соответствии со схемами территориального планирования РФ, схемами территориального планирования Пермского края, Генеральным планом поселения настоящими Правилами, требованиями технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления города, физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое администрацией поселения;

- заказ на подготовку данной документации.

Заказ на подготовку документации по планировке выполняется в соответствии с законодательством РФ. Заказчиком документации по планировке территории является администрация поселения (уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления).

4. Подготовка документации по планировке территории обеспечивается администрацией поселения. Документация по планировке территории утверждается главой администрации.

5. Документация по планировке может разрабатываться на конкурсной основе.

6. Состав, содержание, сроки подготовки документации по планировке определяются в техническом задании на подготовку данной документации в соответствии с законодательством РФ.

7. Решение о подготовке документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном нормативно-правовыми документами Курганской области и местными органами власти.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить уполномоченному в области архитектуры и градостроительства органу местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов.

Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

9. Документация по планировке разрабатывается, по общему правилу, специализированной организацией.

10. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления осуществляет проверку разработанной документации. По результатам проверки уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления выявляет необходимость проведения публичных слушаний и передаёт её главе или принимает решение об отклонении данной документации и о направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Глава администрации принимает решение о проведении публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в порядке, определённом Уставом.

12. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет главе подготовленную документацию по планировке, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

13. Глава, с учётом протокола и заключения о результатах публичных слушаний, принимает решение об утверждении документации по планировке или её отклонении и о направлении в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления на доработку с учётом указанных протокола и заключения. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке

14. Утверждённая документация по планировке в подлежит опубликованию в порядке, установленном законом РФ и местными нормативно-правовыми актами.

15. Положения, установленные частями 3-14 настоящей статьи, применяются при подготовке:

- 1) проектов планировки как отдельных документов;
- 2) проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- 3) проектов планировки с проектами межевания в их составе и с градостроительными планами земельных участков в составе проектов межевания;

Заказ на подготовку градостроительного плана земельного участка не требуется. Градостроительный план земельного участка готовится уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления и утверждается главой администрации.

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

В случае если застройщик обращается в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение. Градостроительный план выдаётся заявителю без взимания платы.

18. Форма градостроительного плана земельного участка установлена постановлением Правительства РФ от 29 декабря 2005 года №-840.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта РФ, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

Статья 7. Порядок градостроительной подготовки земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам

1. Земельные участки, предоставляемые заинтересованным лицам для строительства, должны быть сформированы как объекты недвижимости, то есть, осуществлена их градостроительная подготовка.

2. Формирование земельного участка осуществляется посредством:

- подготовки документации по планировке соответствующей территории – элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный

участок (проекта планировки, проекта межевания территории, градостроительного плана земельного участка);

- подготовки землеустроительной документации (кадастрового плана земельного участка);

- выноса границ земельного участка в натуру.

Не допускается предоставлять земельные участки для любого строительства без их градостроительной подготовки.

Земельные участки являются сформированными и подготовленными для передачи физическим и юридическим лицам для строительства, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов), и для них установлены:

- необходимые ограничения на использование и застройку (градостроительные регламенты),

- границы,

- технические условия подключения объектов предстоящего строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- администрации и бюджета поселения;

- государственных органов и государственных бюджетов;

- физических и юридических лиц, и за их счет.

В случае если заинтересованное лицо, за счёт средств которого была произведена градостроительная подготовка земельного участка, не стало участником или победителем торгов по продаже земельного участка или продаже права его аренды для строительства, данному лицу компенсируются расходы на такую подготовку администрацией за счёт победителя торгов.

4. Приобретение заинтересованными лицами прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами:

- гражданского законодательства – в случаях, когда указанные права приобретаются одним физическим или юридическим лицом у другого физического или юридического лица;

- земельного законодательства – в случаях, когда указанные права передаются заинтересованным лицам из состава земель, находящихся в муниципальной собственности города.

Глава 4. Внесение изменений в правила землепользования и застройки

Статья 8. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки направляются в орган Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства:

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

2) органами исполнительной власти субъекта РФ в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства значения субъекта РФ;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования;

4) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе города.

3. Глава с учётом рекомендаций, принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении

предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

В случае принятия решения о подготовке проекта изменений в Правила глава определяет срок, в течение которого проект должен быть подготовлен и представлен в уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления.

4. Основаниями для рассмотрения главой вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану, возникшее в результате внесения в Генеральный план изменений;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

5. Глава, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном настоящими Правилами, оно также должно быть распространено в СМИ.

6. Разработку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки обеспечивает орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства по вопросам регулирования землепользования и застройки.

7. Уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта изменений в Правила землепользования и застройки, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану, схемам территориального планирования субъекта РФ, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам указанной проверки уполномоченный в области архитектуры и градостроительства орган местного самоуправления направляет проект о внесении изменения в Правила землепользования и застройки главе.

9. Глава при получении проекта изменений в Правила землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту. Решение о проведении публичных слушаний передаётся в Совет депутатов Медведкинского сельского поселения.

Одновременно с принятием главой города решения о проведении публичных слушаний, обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

10. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Советом депутатов в соответствии с Уставом.

11. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила, с учётом результатов таких публичных слушаний, Совет депутатов обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

12. Глава после представления ему проекта Правил землепользования и застройки и указанных в части 11 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Представительный орган или об отклонении проекта изменений в Правила землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

13. Проект изменений в Правила землепользования и застройки рассматривается Представительным органом. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

14. Представительный орган по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить изменения в Правила землепользования и застройки или направить проект изменений главе муниципального образования на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

15. Изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном положением о публичных слушаниях.

16. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки в судебном порядке.

17. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта РФ вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта РФ, утвержденным до утверждения изменений в Правила землепользования и застройки.

18. Настоящая статья применяется при внесении изменений в настоящие Правила, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории поселения.

Настоящая статья не применяется:

- 1) при внесении технических изменений – исправление орфографических, пунктуационных, стилистических и тому подобных ошибок;
- 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с федеральным законодательством, законодательством субъекта РФ и Уставом муниципального образования при внесении непринципиальных изменений.

Статья 9. Ответственность за нарушение настоящих Правил

Ответственность за нарушение настоящих Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и субъекта РФ.

Статья 10. Вступление в силу настоящих Правил

1. Настоящие Правила вступают в силу после их официального опубликования.

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

3. Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами

Статья 11. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории поселения осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

- применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

- правообладателем направлено уведомление в орган градостроительства города о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. В случаях, если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными исполнительными органами государственной власти Российской Федерации или в соответствии с федеральными законами

4. Изменение правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства разрешенного использования жилых помещений на нежилого использования, и разрешенного использования нежилых помещений на жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение, в порядке, установленном жилищным законодательством.

При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

5. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства.

Статья 13. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

6. Глава принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

Глава 6. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки

Статья 14. Землепользование и застройка земельных участков на территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории поселения, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, является

такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

1) видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

5. Для применения условно разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства необходимо получение разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами.

6. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при

условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьей 15 настоящих Правил.

7. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

8. В случае если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

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

10. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

Статья 15. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на

которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

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

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в

соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 16. Землепользование и застройка территорий, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории поселения, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется:

в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования,

в отношении земельных участков, занятых линейными объектами,

в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

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

в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, действует режим использования и застройки земельных участков соответствующей территориальной зоны и соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия, принятый в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

2. Режим землепользования и застройки территорий поселения, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется в соответствии с Федеральным законодательством.

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

Статья 17. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд

1. Порядок изъятия (выкупа) земельных участков для государственных и муниципальных нужд осуществляется в соответствии с земельным законодательством, гражданским законодательством, законодательством Пермского края, настоящими Правилами,

2. Земельные участки на территории поселения могут быть изъяты, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд в целях застройки в соответствии с Генеральным планом, документами территориального планирования субъекта Федерации, документацией по планировке, настоящими Правилами.

3. Государственными и муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

1) выполнение международных обязательств Российской Федерации;

2) размещение следующих объектов государственного или муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

- объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

- объекты использования атомной энергии;

- объекты обороны и безопасности;

- объекты федерального транспорта, путей сообщений, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

- объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

- объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

- линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

- объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

- автомобильные дороги общего пользования в границах городского поселения;

3) иные обстоятельства в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

4. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных и муниципальных нужд осуществляется после:

1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков или возмещения рыночной стоимости;

2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных зданий, строений, сооружений, находящихся на изымаемых земельных участках;

3) возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

6. В зависимости от того, для чьих нужд изымается земельный участок, его выкуп осуществляется Российской Федерацией, соответствующим субъектом Российской Федерации или муниципальным образованием.

7. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка должен быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником, землевладельцем, землепользователем такого уведомления допускается только с его согласия.

8. Решение государственного органа об изъятии земельного участка для государственных и муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник, землевладелец, землепользователь земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

Выкуп для государственных и муниципальных нужд части земельного участка допускается не иначе как с согласия собственника, землевладельца, землепользователя.

9. Собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор земельного участка, подлежащего изъятию для государственных и муниципальных нужд, с момента государственной регистрации решения об изъятии участка до достижения соглашения или принятия судом решения о выкупе участка может владеть, пользоваться и распоряжаться им по своему усмотрению и производить необходимые затраты, обеспечивающие использование участка в соответствии с его назначением. Однако собственник, землевладелец, землепользователь, арендатор несет риск отнесения на него при определении выкупной цены земельного участка затрат и убытков, связанных с новым строительством, расширением и реконструкцией зданий и сооружений на земельном участке в указанный период.

Расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков зданиями капитального типа и проведение других мероприятий, существенно повышающих стоимость земли, после уведомления о предстоящем изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, возмещению не подлежат.

10. Выкупная цена, сроки и другие условия выкупа земельного участка определяются соглашением с собственником, землевладельцем, землепользователем участка. Соглашение включает обязательство органа власти соответствующего уровня уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

11. При определении выкупной цены в нее включаются рыночная стоимость земельного участка (если не предоставлен земельный участок взамен изымаемого) и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику землевладельцу, землепользователю изъятием земельного участка, включая убытки, которые он несет в связи с досрочным прекращением своих обязательств перед третьими лицами, в том числе упущенную выгоду.

Статья 18. Общие принципы установления публичных и частных сервитутов

1. Под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком.

В зависимости от круга лиц, сервитуты могут быть частными или публичными. В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными. Установление сервитутов (публичных или частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства или иного использования, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

2. Публичные сервитуты устанавливаются муниципальными правовыми актами поселения на основании градостроительной документации и в соответствии с настоящими Правилами применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц, независимо от их организационно-правовой формы, в случаях, если это определено государственными или общественными интересами, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

Установление публичных сервитутов осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

Публичные сервитуты на территории поселения могут устанавливаться для:

- прохода или проезда через земельный участок;
- использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- проведения дренажных работ на земельном участке;
- забора воды;
- использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;

- временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

- свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Порядок установления и прекращения частных сервитутов определяется в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации.

4. Частные сервитуты в области градостроительства могут устанавливаться 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.

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

6. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". Границы действия публичных сервитутов обозначаются на кадастровых планах земельных участков, которые являются неотъемлемым приложением к документам, удостоверяющим права физических и юридических лиц на

земельные участки. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

7. Частный сервитут может быть прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством.

Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.

Статья 19. Разрешение на строительство

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

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных настоящей статьей.

3. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в орган, уполномоченный в области градостроительства и архитектуры заявление о выдаче разрешения на строительство.

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (если требовалось проведение указанной экспертизы);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в орган, уполномоченный в области градостроительства и архитектуры заявление о выдаче разрешения на строительство.

К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

5. Орган, уполномоченный в области градостроительства и архитектуры:

1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

6. По заявлению застройщика может быть выдано разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство может являться:

- отсутствие документов, предусмотренных пунктом 1 настоящей статьи;

- несоответствие представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

8. Выдача разрешения на строительство осуществляется без взимания платы.

9. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

10. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен орган, уполномоченный в области градостроительства и архитектуры по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства начаты до истечения срока подачи такого заявления.

Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

11. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, уполномоченный в области градостроительства и архитектуры один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Статья 20. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию

1. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган, уполномоченный в области градостроительства и архитектуры с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- 5) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

6) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

7) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. При поступлении заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию орган, уполномоченный в области градостроительства и архитектуры обязана обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в пункте 1 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

5) невыполнение обязанности застройщиком по безвозмездной передаче в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство в отдел архитектуры и градостроительства одного экземпляра копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности;

6) невыполнение обязанности застройщиком по безвозмездной передаче в отдел архитектуры и градостроительства копии схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений, в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

Глава 7. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

Статья 21. Комиссия по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил и является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации сельского поселения.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации Медведкинского сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта

капитального строительства в порядке, установленном статьей 11 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке;

- организует и проводит публичные слушания в случаях рассмотрения вопросов о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила;

- подготавливает рекомендации главе администрации сельского поселения по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, рекомендации по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления муниципального образования сельское поселение касающихся вопросов землепользования и застройки.

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам статьи 8 настоящих Правил, а также проектов муниципальных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

Статья 22. Порядок организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Российской Федерации и Пермского края, Уставом муниципального образования Медведкинское сельское поселение и в соответствии с ними настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами муниципального образования Медведкинское сельское поселение.

2. Целями проведения публичных слушаний являются:

- выявление общественного мнения по теме и вопросам, выносимым на публичные слушания;

- подготовке предложений и рекомендаций по обсуждаемой проблеме;

- оказание влияния общественности на принятие решений органами местного самоуправления муниципального образования сельское поселение по вопросам, выносимым на публичные слушания.

3. На публичные слушания в обязательном порядке выносятся:

- проекты о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

- проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

- вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Публичные слушания проводятся по инициативе группы жителей, обладающих активным избирательным правом на выборах в органы местного самоуправления, численностью не менее 10 человек, Совета депутатов сельского поселения, главы муниципального образования сельское поселение.

5. В решении (постановлении) о назначении публичных слушаний указываются:

- 1) формулировка вопроса (наименование проекта муниципального правового акта), выносимого на публичные слушания;

- 2) дата, время, место проведения публичных слушаний;

- 3) инициатор проведения публичных слушаний;

- 4) иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

6. Решение (постановление) о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию не позднее чем за 10 дней до их проведения.

7. Решение (постановление) об отказе в назначении публичных слушаний должно быть мотивировано.

8. Комиссия или орган, уполномоченный на проведение публичных слушаний, начиная со следующего дня после публикации решения (постановления) о проведении публичных слушаний:

- 1) знакомит заинтересованных лиц с документами по вопросу публичных слушаний (проект о внесении изменений в правила землепользования и застройки, проект планировки территории и т.д.);

2) принимает письменные замечания и предложения (в том числе по участию в слушаниях должностных лиц, специалистов), поправки (если речь идет о муниципальных правовых актах), регистрирует их в специальном журнале; предложения об участии специалистов направляются в адрес комиссии не позднее 3-х дней до начала слушаний, чтобы обеспечить возможность их уведомления и ознакомления с необходимыми документами;

3) регистрирует граждан, должностных лиц, представителей общественных организаций, юридических лиц, желающих участвовать, а также желающих выступить в публичных слушаниях;

4) приглашает для участия в публичных слушаниях должностных лиц, специалистов с учетом поступивших предложений.

9. Все поступившие документы и изменения регистрируются в протоколе публичных слушаний или оформляются в виде приложений к нему. Протокол публикуется на официальном сайте муниципального образования сельского поселения и предъявляется для ознакомления всем заинтересованным лицам.

13. Результаты публичных слушаний оформляются заключением.

ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЧАСТИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Глава 8. Градостроительное зонирование.

Статья 23. Общая часть.

Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты выполнены на территорию сельского поселения в пределах проектной черты.

Работа выполнена на основе Генерального плана сельского поселения, разработанного компанией «Мастер СВ» в 2013 году.

Основные понятия:

градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

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

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

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

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

Карта градостроительного зонирования территории и градостроительные регламенты содержат текстовую и графическую части.

Текстовая часть включает:

- виды и характеристику территориальных зон;
- градостроительные регламенты (для всех видов зон);
 - основные виды разрешенного использования (разрешенные «по праву» виды землепользования);
 - условно разрешенные виды использования (разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам землепользования);
 - вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними (виды землепользования, требующие решения согласительной комиссии);
 - параметры разрешенного строительства на земельных участках;
 - ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Графическая часть – чертежи:

- Карта градостроительного зонирования территории, М 1:2 000;
- Схема границ зон с особыми условиями использования территории, М 1:25 000.

Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и максимальные) размеры и

предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования;
- 3) предназначенных для размещения линейных объектов и (или) занятых линейными объектами;
- 4) предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Применительно к территориям исторических поселений, достопримечательных мест, землям лечебно-оздоровительных местностей и курортов, зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон.

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

Статья 24. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории:

Кодовые обозначения территориальных зон	Наименование территориальных зон
Ж	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ
Ж-1	Зона жилой застройки
Ж-Р	Зона развития жилой застройки
ОД	ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ
ОД-1	Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки
ОД-Р	Зона развития общественно-деловой застройки
П	ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ
П-1	Зона промышленных предприятий
П-2	Зона коммунально-складских предприятий
Р	ЗОНА РЕКРИАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р-1	Зона зеленых насаждений общего пользования
Р-Р	Зона развития
С	ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ
С-1	Зона предприятий занимающихся сельхозпроизводством
И	ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ
И-1	Зона улично-дорожной сети и сооружений инженерной инфраструктуры
К	ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ
К-1	Зона кладбищ
	ЗОНА С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
ЗСС	Зона санитарно-защитная
ОЗ	Зона охранная
Ф	ТЕРРИТОРИИ, НЕ ВОВЛЕЧЕННЫЕ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ (ЗОНЫ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА)

Статья 25. Параметры зон.

Жилая зона предназначена для организации благоприятной и безопасной среды проживания населения, отвечающей его социальным, культурным, бытовым и другим потребностям. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду.

Зона Ж-1 предназначена для низкоплотной застройки индивидуальными жилыми домами, многоквартирными малоэтажными жилыми домами, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома с приусадебными земельными участками; - многоквартирными малоэтажными жилыми домами;
- отдельно стоящие жилые дома коттеджного типа на одну семью в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- детские дошкольные учреждения;
- школы общеобразовательные;
- многопрофильные учреждения дополнительного образования;
- амбулаторно-поликлинические учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- отделения, участковые пункты милиции;
- детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения;
- площадки для выгула собак с элементами озеленения;
- ЦТП, ТП.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные гаражи на придомовом участке на 1-2 легковых автомобиля;
- встроенный в жилой дом гараж на 1-2 легковых автомобиля, автостоянки;
- сады, огороды, палисадники.

Условно разрешенные виды использования:

- блокированные жилые дома в 1-3 этажа с придомовыми участками;
- дворовые постройки (мастерские, сараи, теплицы, бани и пр.);
- аптеки;
- специальные жилые дома для престарелых и инвалидов;
- административно-хозяйственные и общественные учреждения и организации районного и локального уровня, офисы;
- учреждения социальной защиты;

- гостиницы;
- физкультурно-оздоровительные сооружения;
- учреждения культуры и искусства локального и районного значения;
- конфессиональные объекты;
- магазины;
- объекты бытового обслуживания;
- предприятия общественного питания;
- временные торговые объекты;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства, общественные бани.

Предельные параметры разрешенного строительства:

- этажность жилых домов – до 3-х этажей;
- площади приусадебных земельных участков от 0,04 до 0,20 га.;
- обеспечение подъезда пожарной техники к жилым домам и хозяйственным постройкам – на расстояние от 5 до 8 метров;
- обеспечения отступа от красной линии до линии регулирования застройки – по сложившейся ситуации;
- при размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Зона развития жилой застройки Ж-Р выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. После обсуждения и утверждения, документации по планировке территории в Правила землепользования и застройки вносятся изменения в части градостроительных регламентов применительно к соответствующей зоне развития жилой застройки на подлежащей освоению территории.

В соответствии с Градостроительным кодексом РФ от 29.12.2004г. № 190 ФЗ, (редакция от 27.07.2006г.), ст.3,1 Закона Курганской области от 06.06.2003г. № 312 « Об отдельных положениях регулирования земельных отношений в Курганской области» (ред. 03.07.06г.) и Уставом муниципального образования

города Петухово городская Дума приняла решение от 09.11.2006г. №137 «Об установлении предельных (минимальных и максимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность»

Предельные параметры разрешенного строительства:

- для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) min-0,04, max- 0,20 га;
- для ведения личного подсобного хозяйства (ЛПХ) min– 0,25, max-2,0 га.

ОБЩЕСТВЕННО - ДЕЛОВАЯ ЗОНА.

ОД-1 Зона всех видов общественно-деловой застройки с включением объектов жилой застройки предназначена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, жилых, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального значения. Разрешается размещение административных объектов районного, поселенческого и местного значения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- административные организации районного и местного значения;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций; банки, отделения банков, финансовые учреждения;
- издательства и редакционные офисы;
- компьютерные центры;
- рекламные агентства;
- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- торговые центры;
- магазины без ограничения профиля и ассортимента, в том числе, магазины товаров первой необходимости;
- рестораны, бары, включая расположенные снаружи здания;
- кафе, закусочные, столовые, включая расположенные снаружи здания;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

-пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты обслуживания;

-бани, сауны;

-телевизионные и радиостудии;

-почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;

-детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

-школы общеобразовательные, начальные и средние;

-заведения среднего специального образования;

-объекты, связанные с отправлением культа;

-клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения;

-библиотеки, архивы, информационные центры;

-музеи, выставочные залы;

-танцзалы, дискотеки;

-кинотеатры, видеосалоны;

-спортивно-зрелищные сооружения;

-аптеки;

-консультативные поликлиники;

-пункты первой медицинской помощи;

-общежития, гостиницы, центры обслуживания туристов;

-общественные туалеты.

Вспомогательные виды использования недвижимости:

- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей;

- коммерческие гаражи (подземные или наземные) в зданиях;

-площадки для контейнеров по сбору бытовых отходов и габаритного мусора;

-зеленые насаждения;

- размещение объектов инженерно-технической инфраструктуры (трансформаторных подстанций, станций перекачки и прочих);

-скульптура и скульптурные композиции, фонтаны и другие объекты ландшафтного дизайна.

Условно - разрешенные виды использования недвижимости:

- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;

- станции скорой помощи;

- больницы, госпитали общего типа;

- объекты пожарной охраны;
- ремонтно-эксплуатационные участки и аварийно-диспетчерские службы;
- инженерные сооружения, предназначенные для обслуживания объектов на территории данной территориальной зоны;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

Предельные параметры земельных участков:

Максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом не устанавливается.

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков принимать в соответствии с Региональными нормативами.

ОД –Р. Зона развития общественно-деловой застройки

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ.

В состав производственных зон включены промышленные зоны (зоны размещения промышленных предприятий с различными нормативами воздействия на окружающую среду) и коммунально-складские зоны (зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства). Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунально-складских объектов, обеспечивающих их функционирование объектов инженерной и транспортной структур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Размеры санитарно-защитных зон от производственных и коммунальных предприятий могут быть уменьшены или увеличены исходя из результатов исследования уровня техногенного воздействия на границах санитарно-защитных зон и за их пределами. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется по решению Главного государственного врача РФ или его заместителя - для предприятий 1 и 2 классов, по решению Главного государственного врача субъекта РФ или его заместителя - для предприятий 3, 4 и 5 классов.

Временное сокращение объема производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

П1. Зона промышленных предприятий.

Зона предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур не выше IV класса, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Основные виды разрешённого использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации 4-5 класса;
- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий;
- научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий;
- канализационные очистные сооружения;
- оптовые магазины по реализации готовой продукции;
- предприятия автосервиса;
- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, городского и внегородского значения;
- офисы и представительства;
- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;
- пункты первой медицинской помощи;
- пожарные депо;
- логистические центры;
- отделения, участковые пункты милиции.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- инженерные сооружения, предназначенные для обслуживания объектов на территории данной территориальной зоны;
- площадки отдыха для персонала предприятий;
- сады, скверы;
- общественные туалеты;
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешённые виды использования:

- предприятия связи;

- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;

- филиалы высших и средних учебных заведений, связанные с профилем промышленных предприятий;

- общежития краткосрочного проживания, служебные гостиницы, связанные с производством и образованием;

- заводские поликлиники, пункты первой медицинской помощи;

- аптеки;

- автозаправочные станции всех типов;

- таксопарки;

- автобусные парки.

Предельные параметры земельных участков:

Максимальная площадь земельного участка – настоящим подразделом не устанавливается.

Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков на расстоянии, обеспечивающем нормативную инсоляцию и пожарную безопасность.

П2. Зона коммунально-складских предприятий.

Основные виды разрешённого использования:

- коммунально-складские организации;

- объекты складского назначения;

- оптовые базы и склады;

- предприятия автосервиса, станции технического обслуживания;

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, городского и внегородского значения;

- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;

- отдельно стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты районные и городские;

- многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

- рынки промышленных товаров;

- пожарные части;

- ветлечебницы;
- отделения, участковые пункты милиции;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- автобусные парки.

Вспомогательные виды разрешённого использования:

- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- инженерные сооружения, предназначенные для обслуживания объектов на территории данной территориальной зоны
- площадки отдыха для персонала предприятий;
- сады, скверы;
- общественные туалеты;
- площадки для сбора мусора.

Условно разрешённые виды использования:

- гостиницы;
- предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием предприятий;
- общежития, служебные гостиницы, связанные с производством и образованием;
- заводские поликлиники, пункты первой медицинской помощи;
- аптеки;
- предприятия связи;
- автозаправочные станции всех типов.

Предельные параметры объектов капитального строительства:

Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Предельная (максимальная и/или минимальная) высота зданий, строений, сооружений на территории земельного участка, в случае если значение не указано на схеме границ действия градостроительных регламентов в части предельной высоты зданий, строений и сооружений настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается.

Минимальные размеры озелененной территории земельных участков в соответствии с Региональными нормативами.

В случае если земельный участок или объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в главе 4 Части III Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

РЕКРЕАЦИОННАЯ ЗОНА.

В соответствии с частью 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, особо охраняемых природных территорий, а их использование определяется в соответствии с Федеральным законом.

Зона **Р** (мест отдыха общего пользования) выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования озелененных участков, мест отдыха в целях проведения досуга населением.

Р-1 Зона зеленых насаждений общего пользования .

Зона предназначена для организации парков, скверов, садов, используемых в целях кратковременного отдыха, проведения досуга населения.

Основные виды разрешенного использования

- Парки
- Скверы, сады, бульвары
- Детские площадки, площадки для отдыха
- Малые архитектурные формы

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха (летние павильоны, аттракционы)

Условно разрешенные виды использования

- Спортивные площадки

Суммарная площадь застройки всех вспомогательных объектов не должна превышать 15% территории.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне Р-1

В общем балансе территории парков, скверов, садов, бульваров площадь озелененных территорий – не менее 70 %.

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими нормативными документами:

- Свод правил 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89*. Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»
- другими действующими нормативными документами и техническими регламентами.

Р-Р. Зона развития

ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

С-1. Зона предприятий занимающихся сельхозпроизводством

Основные виды разрешенного использования:

- Пашни, сенокосы, пастбища
- Сады, огороды, палисадники

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Некапитальные вспомогательные строения

Условно разрешенные виды использования

- Временные торговые объекты
- Сезонные обслуживающие объекты
- Гостевые автостоянки

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в зоне С-1

Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии со следующими нормативными документами:

- Свод правил «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*». СП 42.13330.2011;
- другие действующие нормативно-правовые документы.

ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

ИТ-1 Зона улично-дорожной сети и сооружений инженерной инфраструктуры.

Зона выделяется для размещения крупных объектов инженерной инфраструктуры, режим использования территории определяется в соответствии с назначением объекта согласно требованиям специальных нормативов и правил.

Основные разрешенные виды использования:

- головные объекты электроснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы;
- автобусные парки;
- парки грузового автомобильного транспорта;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (гаражи, стоянки);
- авторемонтные и другие предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- автозаправочные станции;
- остановочные пункты общественного транспорта;
- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи;
- офисы, конторы, административные службы.

Вспомогательные виды использования:

- скверы, зеленые насаждения;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций;

- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств (в т.ч. индивидуальные гаражи, гаражные сооружения);
- скверы, зеленые насаждения;
- защитные инженерные сооружения;
- иные вспомогательные объекты обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций всех видов транспорта (железнодорожного, автомобильного, речного и воздушного).

Условно - разрешенные виды использования:

- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- объекты жилищно-коммунального хозяйства;
- отдельно стоящие торговые объекты;
- магазины и рынки оптовой торговли;
- предприятия общественного питания, в том числе временные;
- аптеки;
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции.

ЗОНА СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования участков специального назначения.

К-1 Зона кладбищ.

Порядок использования территории определяется с учетом требований государственных градостроительных нормативов и правил, специальных нормативов.

Основные разрешенные виды использования недвижимости:

- действующие кладбища;
- кладбища, закрытые на период консервации;
- захоронения;
- элементы благоустройства;
- зеленые насаждения, аллеи.

Вспомогательные виды использования недвижимости:

- защитные зеленые насаждения;
- общественные туалеты;
- площадки для сбора мусора;
- временные парковки и стоянки автомобильного транспорта.

Условно - разрешенные виды использования недвижимости:

- объекты, связанные с отправлением культа;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- аптеки;
- киоски, временные павильоны розничной торговли ритуальными принадлежностями;
- общественные туалеты.

Пределные параметры земельных участков:

Минимальная площадь земельного участка - настоящим подразделом градостроительного регламента не устанавливается (устанавливается в документации по планировке территории).

Нормативы устанавливают озеленение СЗЗ третьего класса опасности не менее 50%.

Минимальные отступы от границ земельных участков до стен зданий и сооружений принимать в соответствии с Региональными нормативами.

ТЕРРИТОРИИ, НЕ ВОВЛЕЧЕННЫЕ В ГРАДОСТРОИТЕЛЬНУЮ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ (ЗОНЫ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА).

Зоны резервного фонда муниципальных земель предназначены для перспективного освоения в соответствии с генеральным планом развития города и другой утвержденной градостроительной документацией, а так же для размещения объектов рынка недвижимости в соответствии с градостроительными планами земельных участков и инвестиционно-тендерной документацией.

В состав зон резервного фонда муниципальных земель относятся также проблемные территории с неустановленным функциональным назначением их использования.

Территории указанных зон могут быть использованы для размещения временных объектов с разрешения администрации города до принятия решения об их освоении и переводе в соответствующий вид территориальной зоны.

Статья 26. Территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются.

1. Территории общего пользования используются в соответствии с настоящими Правилами.

2. Не допускается отчуждение и приватизация земель общего пользования.

3. На территориях общего пользования могут устанавливаться публичные сервитуты на размещение инженерных коммуникаций, сооружений и объектов капитального строительства.

4. Территории общего пользования предназначены для:

- строительства и эксплуатации проезжей части, тротуаров, газонов;
- размещения сооружений для организации дорожного движения, в т.ч. пунктов ГИБДД;
- строительства и эксплуатации инженерных сетей и сооружений;
- строительства и эксплуатации развязок, переходов и т.п.;
- строительства и эксплуатации стоянок открытого типа;
- строительства и эксплуатации остановочных комплексов;
- размещения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;
- размещения фонтанов, малых архитектурных форм;
- озеленения;
- размещения общественных туалетов;
- размещения открытых стоянок для легкового транспорта;
- размещение стоянок для обслуживания объектов торговли и бытового обслуживания населения при условии содержания этих стоянок собственниками, арендаторами, иными правообладателями объектов;
- размещение погрузочно-разгрузочных площадок объектов торговли;
- площадок для выгула собак.

Глава 9. ЗОНА С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

Статья 27. Градостроительные регламенты, установленные в зонах охраны объектов культурного наследия.

1. Территории объектов культурного наследия включенных в реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) Пермского края.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов

капитального строительства устанавливаются проектом зон охраны объектов культурного наследия,

3. До утверждения в установленном порядке зон охраны объектов культурного наследия расположенных в черте поселения, ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в пределах территории объекта культурного наследия, градостроительная деятельность подлежит особому регулированию под контролем соответствующих органов охраны объектов культурного наследия в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Пермского края.

Особое регулирование включает в себя согласование градостроительной документации с соответствующим уполномоченным органом охраны объектов культурного наследия.

4. После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия, в настоящую статью вносятся дополнения, и изменения в части ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Статья. 28. Регламенты зон ограничений по санитарным, экологическим и техногенным условиям.

Зоны ограничений включают территории:

- санитарно–защитные зоны (далее СЗЗ) промышленных предприятий, санитарно-технических, коммунальных объектов;
- санитарно–защитные зоны ЛЭП;
- санитарно–защитные зоны кладбищ;
- санитарно–защитная зона железной дороги;
- санитарно–защитная зона магистральных инженерных коммуникаций;
- водоохранные зоны;
- зоны санитарной охраны поверхностных водных источников.

Режим их использования регулируется действующим законодательством. Размер санитарно-защитных зон устанавливается в соответствии с проектом, в

случае его отсутствия – в соответствии с требованиями технических санитарно-эпидемиологических регламентов.

Во избежание вредного воздействия на селитебные территории следует соблюдать необходимые санитарные разрывы между ними и источниками загрязнения и создавать озелененные санитарно-защитные зоны. При размещении объектов и учреждений в санитарно-защитных зонах, зеленые насаждения должны составлять от 50% площади зоны и более в зависимости от ширины зоны.

На предприятия, являющиеся источниками загрязнения и вредного физического воздействия, возлагается устройство, охрана и эксплуатация зеленых насаждений санитарно-защитной зоны. Владельцы этих предприятий обязаны за свой счет принимать меры по снижению объемов вредных выбросов до достижения допустимых концентраций, осуществлять работы по благоустройству и озеленению производственных территорий и санитарно-защитных зон, их охрану и эксплуатацию.

Статья. 29. Санитарно-защитная зона промышленных предприятий.

СЗЗ устанавливается в целях снижения уровня загрязнения атмосферного воздуха, уровней шума и других факторов негативного воздействия до предельно допустимых значений на границе с селитебными территориями за счет обеспечения санитарных разрывов и озеленения территорий.

В СЗЗ действует режим ограниченной хозяйственной деятельности.

В соответствии с этой классификацией большинство производств, предприятий и объектов могут быть отнесены к одному из 5-ти классов. Для объектов (предприятий, производств), отнесенных к какому-либо из этих классов установлены следующие размеры СЗЗ:

для объектов I-го класса - 2000 м;

для объектов II-го класса - 1000 м;

для объектов III-го класса - 500 м;

для объектов IV-го класса - 300 м;

для объектов V-го класса - 100 м.

Санитарными правилами и нормативами не допускается размещение следующих объектов на территории санитарно-защитных зон, предприятий других отраслей промышленности и в зоне их влияния:

- объектов для проживания людей;
- коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков;
- спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- предприятий по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий.

В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- Сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.
- Предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательно требование отсутствия превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при совместном учете воздействий.
- Пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные

сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения.

- Нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электрические подстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.
- Новые пищевые объекты в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции при исключении их взаимного негативного воздействия.

Статья. 30. Санитарно-защитные зоны ЛЭП.

Вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач устанавливаются санитарные разрывы на следующих расстояниях от проекции на землю по обе стороны от крайних фаз проводов в направлении, перпендикулярном ЛЭП:

- для ЛЭП 500 кв. – 30 метров;
- для ЛЭП 220 кв. – 25 метров;
- для ЛЭП 110 кв. – 20 метров;
- для ЛЭП 35 кв. – 15 метров.

В охранной зоне ЛЭП (ВЛ) запрещается:

1. Производить строительство, капитальный ремонт, снос любых зданий и сооружений.
2. Осуществлять всякого рода горные, взрывные, мелиоративные работы, производить посадку деревьев, полив сельскохозяйственных культур.
3. Размещать автозаправочные станции.
4. Загромождать подъезды и подходы к опорам ВЛ.
5. Устраивать свалки снега, мусора и грунта.
6. Складевать корма, удобрения, солому, разводить огонь.

7. Устраивать спортивные площадки, стадионы, остановки транспорта, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей.

Проведение необходимых мероприятий в охранной зоне ЛЭП может выполняться только при получении письменного разрешения на производство работ от предприятия (организации), в ведении которых находятся эти сети.

Основные виды разрешенного использования:

сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков при условии проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля и регулирования высоты зеленых насаждений.

Статья. 31. Санитарно–защитные зоны кладбищ.

Санитарно-защитные зоны кладбищ устанавливаются для обеспечения нормативного расстояния до жилых, общественно-деловых и рекреационных зон, а также для соблюдения требований санитарной охраны водных источников, почв. Для кладбищ площадью более 20 га ширина СЗЗ - 500.

В пределах СЗЗ объектов третьего класса опасности, а нашем случае СЗЗ кладбища, допустимо расположение таких объектов как предприятия, сооружения, которые имеют меньший класс опасности в сравнении с основным источником загрязнения, однако при условии, что опасные выбросы аналогичные по составу или же меньшие. Также должны соблюдаться условия не превышения при суммарном учете гигиенических действующих нормативов.

Разрешенное использование:

- проведение работ по озеленению и благоустройству территории;
- размещение объектов, связанных с ритуальными услугами.

Запрещается:

- строительство жилых зданий, объектов общественно-делового и рекреационного назначения, водозаборных сооружений, складов продовольственных товаров, предприятий пищевой промышленности;
- предоставление земель для садоводства и огородничества.

Статья. 32. Санитарно–защитная зона магистральных инженерных коммуникаций.

Магистральные нефтепроводы с входящим в состав оборудованием являются объектами повышенной опасности, повреждение которых ставит под угрозу безопасность населения, может привести к возникновению пожаров, загрязнению рек и окружающей среды. Согласно Правилам охраны магистральных нефтепроводов, утвержденным постановлением Госгортехнадзора РФ от 22.04.1992 года № 9, для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны: вдоль трасс многониточных трубопроводов, транспортирующих нефть, – в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от осей крайних трубопроводов.

В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормальную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению, в частности:

- а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно-измерительные пункты;
- б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;
- в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;
- г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность – от аварийного разлива транспортируемой продукции;
- д) производить дноуглубительные и землечерпальные работы;
- е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта запрещается:

а) строить коллективные сады с жилыми домами, устраивать массовые спортивные соревнования, соревнования с участием зрителей, купания, массовый отдых людей, любительское рыболовство, расположение временных полевых жилищ и станов любого назначения, загоны для скота;

б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопой, производить колку и заготовку льда;

в) сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;

г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;

д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта;

е) производить геолого-съёмочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Письменное разрешение на производство взрывных работ в охранных зонах трубопроводов выдается только после представления предприятием, производящим эти работы, соответствующих материалов, предусмотренных действующими едиными правилами безопасности при взрывных работах.

Статья. 33. Водоохраные и прибрежно-защитные полосы.

Виды использования земельных участков, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов, которые не могут осуществляться:

- использование сточных вод для удобрения почв;
- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
- движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах прибрежных защитных полос наряду с вышеуказанными ограничениями запрещаются:

- строительство новых и реконструкция существующих объектов капитального строительства;
- распашка земель;
- размещение отвалов размываемых грунтов;
- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

В границах водоохранных зон допускается проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Ширина водоохранной зоны озера, водохранилища, за исключением озера, расположенного внутри болота, или озера, водохранилища с акваторией менее 0,5 квадратного километра, устанавливается в размере пятидесяти метров.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

Для расположенных в границах болот проточных и сточных озер и соответствующих водотоков ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в размере пятидесяти метров.

При наличии ливневой канализации и набережных границы прибрежных защитных полос совпадают с парапетами набережных. Ширина водоохранной

зоны на таких территориях устанавливается от парапета набережной. При отсутствии набережной ширина водоохранной зоны, прибрежной защитной полосы измеряется от береговой линии.

Статья .34. Зоны санитарной охраны поверхностных водных источников.

Условия использования и содержания территории:

- озеленение древесно-кустарниковой растительностью, залужение;
- сбор и отвод ливневых вод;
- благоустройство территории возлагается на водопользователей, собственников земель, землевладельцев и землепользователей;
- выморачивание, вынос, ликвидация объектов.

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.

Запрещенные виды использования территории:

- запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранной зоны менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- запрещено размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участков;
- запрещена заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- запрещено проведение рубок главного пользования;
- запрещено размещение производственных и коммунальных объектов;
- запрещено осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков и сточных вод для удобрения почв.

ЧАСТЬ 3. КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ.

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИЙ.

Карта градостроительного зонирования территории города и Карта ограничений использования территории в составе настоящих Правил выполнены с учетом предложений схемы территориального планирования Курганской области и существующего использования территории, действуют на территории в существующих границах населённого пункта.