

ОАО “Головное ХППАП Бюро”



Заказчик: муниципальное образование  
Нюксенское  
Нюксенского района Вологодской области

Экз.№

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ  
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НЮКСЕНСКОЕ**

Регулирование землепользования и застройки

Картографические документы и градостроительные регламенты

Генеральный директор

Н. Н. Кузнецова

Главный архитектор

Н.С. Пьянкова

Объект №

г.Вологда, 2012 г

## СОДЕРЖАНИЕ

Введение

### **Часть 1. Регулирование землепользования и застройки**

#### **Глава 1.1 Общие положения**

- Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах
- Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил
- Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке
- Статья 4. Территориальные зоны
- Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение

#### **Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

- Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам
- Статья 7. Использование объектов недвижимости несоответствующих Правилам
- Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке
- Статья 9. Структурные подразделения администрации Нюксенского муниципального района и государственных органов, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование

#### **Глава 1.3. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности**

- Статья 10. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности
- Статья 11. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности
- Статья 12. Публичные слушания

#### **Глава 1.4. Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

- Статья 13. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства
- Статья 14. Принципы организации подготовительных работ по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства
- Статья 15. Основные положения планировки территории
- Статья 16. Порядок подготовки документации по планировке территории
- Статья 17. Аренда земельных участков
- Статья 18. Установление публичных сервитутов

#### **Глава 1.5. Архитектурно-строительное проектирование.**

##### **Строительство объектов капитального строительства**

- Статья 19. Право на строительство
- Статья 20. Порядок рассмотрения заявлений о разрешении проектирования и строительства объектов капитального строительства
- Статья 21. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства и реконструкции объектов капитального строительства
- Статья 22. Порядок подготовки и выдачи технических условий

- Статья 23. Разработка проектной документации и проведение ее государственной экспертизы
- Статья 24. Разрешение на строительство
- Статья 25. Порядок оформления разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах
- Статья 26. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение
- Статья 27. Ограждение земельных участков

#### **Глава 1.6. Самовольные постройки.**

##### **Строительство и размещение строений и сооружений**

- Статья 28. Самовольные постройки
- Статья 29. Выявление факта самовольной постройки
- Статья 30. Принятие решения по самовольной постройке
- Статья 31. Озеленение территории. Посадка, эксплуатация и вырубка зеленых насаждений
- Статья 32. Строительство и размещение строений и сооружений территории населенных пунктов.
- Статья 33. Порядок установки и эксплуатации временных строений и сооружений
- Статья 34. Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений
- Статья 35. Осуществление строительства, строительного контроля и надзора
- Статья 36. Приемка в эксплуатацию законченных строительством объектов
- Статья 37. Порядок сноса самовольно построенных объектов капитального строительства и самовольно установленных временных строений и сооружений

#### **Глава 1.7. Порядок установления и регистрации адресов строений на территории муниципального образования**

- Статья 38. Общие положения
- Статья 39. Правила установления адреса объектам недвижимости
- Статья 40. Порядок установления и регистрации адресов

#### **Глава 2. Иные нормы регулирования, землепользования и застройки**

- Статья 41. Действие Правил по отношению к градостроительной документации
- Статья 42. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила
- Статья 43. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства
- Статья 44. Ответственность за нарушения Правил

### **Часть II. Картографические документы и градостроительные регламенты**

#### **Глава 3. Карты градостроительного зонирования муниципального образования Нюксенское**

##### **Градостроительные регламенты**

- Статья 45. Карты градостроительного зонирования

##### **Глава 3.1. Перечень и описание зон**

- Статья 46. Зоны жилой застройки
- Статья 47. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного

использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 48. Зона общественно-деловой застройки

Статья 49. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Статья 50. Производственные зоны

Статья 51. Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Статья 52. Зоны рекреационного назначения

Статья 53. Зона специального назначения

Статья 54. Параметры и условия физических и градостроительных изменений

### **Глава 3.2. Территории, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов**

Статья 55. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры

Статья 56. Параметры и условия физических и градостроительных изменений для основных видов разрешенного использования

Статья 57. Зоны озеленения специального назначения

Статья 58. Земли сельскохозяйственного назначения

Статья 59. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения

### **Глава 3.3. Сервитуты**

Статья 60. Понятие сервитута

Статья 61. Порядок установления сервитута

Статья 62. Зона жилой застройки (запрещение нового строительства)

Статья 63. Зона охраны между 1 и 2 поясами охраны водозабора

Статья 64. Зона охраны между 2 и 3 поясами охраны водозабора

Статья 65. Зона береговой полосы

Статья 66. Зона прибрежно-защитной полосы

Статья 67. Зона водоохраной полосы

Статья 68. Территория месторождений полезных ископаемых

Статья 69. Зона подтопления территории паводковыми водами 4 % обеспеченности

Статья 70. Зона подтопления территории паводковыми водами 1 % обеспеченности

Статья 71. Зона особо охраняемых природных территорий районного значения

Правила землепользования и застройки (далее – Правила) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления: муниципального образования Нюксенское (далее МО Нюксенское), разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Вологодской области, Уставом муниципального образования Нюксенское (решение Совета МО Нюксенское от 30.11.2009 г. № 16).

Настоящие Правила применяются наряду с техническими регламентами, нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в сфере архитектуры и градостроительства, в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, определяющих основные направления социально - экономического и территориального развития, охраны окружающей среды и природных ресурсов, в том числе, с учетом положений «Региональных нормативов градостроительного проектирования Вологодской области», утвержденных постановлением Правительства Вологодской области от 12.07.2010 года № 816.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории МО Нюксенское, а также судебных органов - как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

В случае внесения изменений и дополнений в федеральное законодательство и возникновения противоречий между положениями настоящих Правил и федеральным законодательством подлежат применению нормы федерального законодательства.

## **ЧАСТЬ I. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### **Глава 1.1. Общие положения**

Основой для Правил является генеральный план муниципального образования Нюксенское (далее именуется - генплан), разработанный в 2011 году

Правила действуют на территории МО Нюксенское в пределах границ поселения.

### **Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах**

**Автостоянка** - здание, сооружение (часть здания, сооружения) или специальная открытая площадка, предназначенные только для хранения (стоянки) автомобилей (СНиП 21-02-99).

**Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001).

**Балкон** - выступающая из плоскости стены фасада огражденная площадка, служащая для отдыха в летнее время (СНиП 2.08.01-89).

**Блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок (СНиП 2.08.01-89).

**Виды разрешенного использования недвижимости** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименованных видов деятельности и объектов при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативным документами;

**Водоохранная зона** – территория, примыкающая к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнений, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира (ФЗ).

**Временные строения и сооружения** – конструкция, которая является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники; сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.).

**Вспомогательные виды разрешенного использования** - дополнительные по отношению к основным видам разрешенного использования недвижимости и параметрам разрешенного строительства (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

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

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Градостроительная документация** - документация о территориальном планировании территории муниципального образования, населенного пункта (генеральный план, проект планировки).

**Градостроительное зонирование** - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**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 (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Жилой дом** - индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (Жилищный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Застроенный участок земли** - участок, на котором расположены здания, строения, наземные, подземные и иные сооружения.

**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 (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Землевладельцы** – физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001).

**Землепользователи** – юридические лица, определенные ст.20 Земельного Кодекса РФ, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001).

**Зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Индивидуальное жилищное строительство** - строительство отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи. (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование населенного пункта.

**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 (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Киоск** - оснащенное торговым оборудованием строение, не имеющее торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанное на одно рабочее место продавца, на площади которого хранится товарный запас (ГОСТ Р 51303-99).

**Коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты) (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые на планах по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

**Лоджия** - перекрытое и огражденное в плане с трех сторон помещение, открытое во внешнее пространство, служащее для отдыха в летнее время и солнцезащиты (СНиП 2.08.01-89).

**Магазин** - специально оборудованное стационарное здание или его часть, предназначенное для продажи товаров и оказания услуг покупателям и обеспеченное

торговыми, подсобными, административно - бытовыми помещениями, а также помещениями для приема, хранения и подготовки товаров к продаже (ГОСТ Р 51303-99).

**Малоэтажная жилая застройка** - жилая застройка этажностью до 4 этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком (СП 30-102-99).

**Межевание** - комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков как объектов недвижимости.

**Многоквартирный жилой дом** - жилой дом, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки, коридоры, галереи и общий для всего дома земельный участок.

**Недвижимость** - земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья (Гражданский кодекс РФ, ч. 1, ст.130).

**Незастроенный участок земли (свободный участок)** - участок, на котором или под которым не расположены объекты недвижимости, делающие невозможной застройку таких участков.

**Объект капитального строительства** –объекты (здание, строение, сооружение), строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Особо охраняемые природные территории** - участки земли, где располагаются природные комплексы и объекты, имеющие особое природоохранное, научное, культурное, эстетическое, рекреационное и оздоровительное значение, полностью или частично изымаемые из хозяйственного использования, и для которых установлен режим особой охраны.

**Павильон** - оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещения для хранения товарного запаса, рассчитанное на одно или несколько рабочих мест (ГОСТ Р 51303-99).

**Палатка (ларек)** - легко возводимая сборно-разборная конструкция, оснащенная прилавком, не имеющая торгового зала и помещений для хранения товаров, рассчитанная на одно или несколько рабочих мест продавца, на площади которых размещен товарный запас на один день торговли (ГОСТ Р 51303-99).

**Правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативным правовым актом органа местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Прибрежная защитная полоса** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**Придомовой участок** - земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него (СНиП 2.08.01-89).

**Проектная документация** – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта,



если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Вологодской области на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий право застройщику осуществлять строительство, реконструкцию, а также капитальный ремонт (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** – использование в соответствии с градостроительными регламентами, иными ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с сервитутами.

**Реконструкция** – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Собственники земельных участков** – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков (Земельный кодекс РФ от 25.10.2001).

**Строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства) (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Терраса** - огражденная открытая пристройка к зданию в виде площадки для отдыха, которая может иметь крышу; размещается на земле или над нижерасположенным этажом (СНиП 2.08.01-89).

**Территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары) (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Усадебный жилой дом** - многоквартирный, дом с придомовым участком, постройками, для подсобного хозяйства (СП 30-102-99).

**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 (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение (Градостроительный кодекс РФ от 29.12.2004).

**Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

## **Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил**

Статус муниципального образования Нюксенское установлен законами Вологодской области от 08.04.2009 г. № 1992-ОЗ «О преобразовании некоторых муниципальных образований Нюксенского муниципального района Вологодской области и от 04.06.2010 г. № 2320-ОЗ «О внесении изменений в закон области «Об установлении границ Нюксенского муниципального района, границах и статусе муниципальных образований, входящих в его состав».

1. Настоящие Правила, в соответствии с законодательством РФ: Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, входят в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на зонировании делении всей территории МО Нюксенское 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:

- создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования и сохранения окружающей среды;
- создания условий для планировки территории муниципального образования;
- обеспечения прав граждан и законных интересов физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
- создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

- градостроительного зонирования территории МО Нюксенское и установления градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- 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, ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;
- контроля градостроительной деятельности в порядке, установленном 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.

3. Настоящие Правила применяются наряду с «Региональными нормативами градостроительного проектирования Вологодской области» (далее нормативы), иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила содержат две части:

Часть I - «Регулирование землепользования и застройки».

Часть II - «Картографические документы и градостроительные регламенты».

Часть I настоящих Правил «Регулирование землепользования и застройки» представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- полномочия и порядок деятельности органа местного самоуправления МО Нюксенское по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе территориального зонирования;

- полномочия и порядок градостроительной деятельности физических и юридических лиц;

- порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществления контроля градостроительной деятельности;

- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений.

Часть II Правил «Картографические документы и градостроительные регламенты» содержит картографические документы и описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости

### **Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке**

Настоящие Правила землепользования и застройки, включая все входящие в их состав картографические документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, а также должностных лиц органов власти и управления, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органом местного самоуправления.

Администрация МО Нюксенское Нюксенского муниципального района Вологодской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил;

- размещения настоящих Правил на официальном сайте в сети Интернет;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления МО Нюксенское, уполномоченном в области градостроительной деятельности.

- обеспечения возможности предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры.

### **Статья 4. Территориальные зоны**

1. Виды и состав территориальных (градостроительных) зон определяются статьёй 35 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Территориальные зоны разрабатываются для следующих категорий земель в соответствии со ст. 7 Земельного кодекса РФ (далее ЗК РФ): земли поселения, земли

промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики...и т.д., и земель иного специального назначения, земли сельскохозяйственного назначения, кроме земель сельскохозяйственных угодий, и земель особо охраняемых территорий.

На картографическом документе выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования. Зоны на указанной карте перекрывают всю территорию земель МО Нюксенское. Границы зон отвечают требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка только одной из зон, выделенных на карте зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух (или более) зонах, выделенных на карте зонирования.

Границы зон на карте зонирования устанавливаются по:

- линиям улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам населенного пункта;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

2. Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

3. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельного участка и (или) иной недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять основной вид (виды) использования недвижимости, разрешенные в следующем порядке.

3.1. В случаях нового строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений и сооружений необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 24 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

3.2. В случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не связано с новым строительством, реконструкцией зданий, строений и сооружений, благоустройством территории, собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка и (или) собственник здания, строений и сооружений направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию муниципального образования, которая после соответствующей проверки согласовывает либо не согласовывает это изменение. Собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы государственного технического учета недвижимости и документы о государственной регистрации прав на недвижимость.

3.3. В случаях перевода жилых помещений в нежилые или нежилых помещений в жилые необходимо специальное решение органа местного самоуправления, предоставляемое в соответствии со статьёй 23 Жилищного кодекса Российской Федерации.

3.4. В случае если собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает изменение основного вида разрешенного использования на условно разрешенный вид использования, то применяются процедуры, изложенные в статье 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых применяются вспомогательные виды разрешенного использования.

## **Статья 5. Градостроительные регламенты и их применение**

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

2. 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.

3. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

- функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования;

- видов территориальных зон;

- требований особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

4. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) 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) занятые линейными объектами;

- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых (введен законом от 31.12.2005 г. № 210-ФЗ в редакции от 20.03.2011 г).

5. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий, сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких

земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

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

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

## **Глава 1.2. Права использования недвижимости, возникшие до вступления в силу Правил**

### **Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам**

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

2. Разрешения на строительство остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

3. Земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют вид (виды) использования, которые не установлены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных в градостроительных регламентах настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

4. Постановлением органа местного самоуправления может быть придан статус несоответствия:

- производственным и иным объектам, чьи санитарно – защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте зонирования) и, функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;

- объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд – прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

## **Статья 7. Использование объектов недвижимости несоответствующих Правилам**

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 5 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют объекты недвижимости несоответствующие одновременно и настоящим Правилам и обязательным нормативам, стандартам, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам постановлением органа местного самоуправления устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, техническими регламентами, нормативами и стандартами.

Несоответствующие объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

2. Все изменения несоответствующих объектов, осуществляемые путем изменения видов и интенсивности их использования, строительных параметров, могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид (виды) использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.), поддерживаются, ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Несоответствующий вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

3. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 статьи 5 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества, а также регистрации прав на недвижимость.

## **Статья 8. Комиссия по землепользованию и застройке**

1. В целях создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки на территории МО Нюксенское на основе правового зонирования территории формируется Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия).

2. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом, созданным главой МО Нюксенское.

3. Комиссия формируется в целях разработки Правил землепользования и застройки в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации,

Уставом МО Нюксенское и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и Положением о Комиссии (утверждено решением Совета сельского поселения Нюксенское от 30.04.2008 г. № 172).

4. Состав Комиссии и порядок её деятельности утверждается постановлением главы МО Нюксенское.

5. При рассмотрении представленных документов Комиссия принимает решение, которое оформляется в виде протокола. Оформленное решение Комиссии подписывает председатель Комиссии.

6. На заседания Комиссии (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашается глава администрации МО Нюксенское, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации и решения. Глава администрации МО Нюксенское обладает правом голоса наравне с членами Комиссии.

7. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

8. В состав Комиссии могут быть включены представители общественных и иных организаций, представляющих интересы групп граждан.

#### **Статья 9. Структурные подразделения администрации Нюксенского муниципального района и государственных органов, уполномоченные регулировать и контролировать застройку и землепользование**

1. Регулирование землепользования и застройки на территории МО Нюксенское наряду с Комиссией осуществляют структурные подразделения администрации муниципального района и государственные органы:

- Уполномоченный орган или специалист в сфере архитектуры и градостроительства администрации Нюксенского муниципального района, в соответствии с переданными администрацией МО Нюксенское полномочий в сфере градостроительства администрации муниципального района и Главное управление архитектуры и градостроительства Вологодской области – по предметам ведения в области градостроительства, установленным Градостроительным кодексом, в том числе в части проверки и согласования намерений субъектов градостроительной деятельности по использованию и строительным изменениям земельных участков и иных объектов недвижимости, которые осуществляют свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

- Комитет по управлению имуществом органа местного самоуправления Нюксенского муниципального района, Департамент земельных отношений Вологодской области и орган по управлению имуществом Вологодской области - в части условий предоставления земельных участков на основании земельного законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов муниципального образования, включая настоящие Правила;

- Отдел природных ресурсов администрации Нюксенского муниципального района и Департамент природных ресурсов и охраны окружающей среды Вологодской области - в части соблюдения требований экологии и охраны природы;

- ФГУЗ «Центр гигиены и эпидемиологии» в Вологодской области - в части соблюдения прав потребителей и санитарно-гигиенических требований;

- Отдел Госпожнадзора по Нюксенскому муниципальному району, отдел по делам гражданской обороны и чрезвычайным ситуациям администрации Нюксенского муниципального района и ГУ «Центр обеспечения мероприятий гражданской защиты и



пожарной безопасности Вологодской области - в части соблюдения противопожарных требований и выполнения мероприятий и соблюдения ограничений, связанных с чрезвычайными ситуациями техногенного характера, опасных природных процессов и явлений, чрезвычайных экологических ситуаций;

- территориальный отдел Федерального агентства Роснедвижимости - в части соблюдения требований земельного законодательства;
- иные органы в соответствии с их компетенцией.

### **Глава 1.3. Обеспечение прав граждан на благоприятную среду жизнедеятельности**

#### **Статья 10. Выявление и учет мнения населения о градостроительной деятельности**

1. Граждане, постоянно проживающие на территории муниципального образования Нюксенское или являющиеся владельцами объектов недвижимости, расположенной на его территории, осуществляют свои права, в том числе относящиеся к подготовке и принятию решений о градостроительной деятельности, лично или через своих полномочных представителей.

2. На уровне муниципального образования, населенного пункта права и законные интересы жителей в части подготовки и принятия решений по вопросам использования недвижимости защищают:

- депутаты Совета МО Нюксенское;
- администрация МО Нюксенское;
- старосты сельских населенных пунктов;
- органы территориального общественного самоуправления;
- общественные организации граждан.

3. Необходимость согласования частных интересов граждан, муниципальных и общественных интересов возникает при инициации, разработке градостроительных проектов и планируемых изменений условий использования недвижимости. Целью процесса согласования является выявление общих социально значимых приоритетов и обеспечение механизмов их последующей реализации.

4. Инициаторами процесса согласования могут выступать:

- граждане по месту жительства посредством подачи в администрации петиционных листов за подписью граждан, достигших 18-летнего возраста и проживающих в границах территории одного населенного пункта;
- органы территориального общественного самоуправления;
- инвестор или заказчик строительства, реализующий конкретный градостроительный проект;
- глава МО Нюксенское;
- депутаты Совета МО Нюксенское;
- глава администрации Нюксенского муниципального района.

5. Петиционные листы, предложения от граждан, инициативы инвесторов или заказчиков строительства, решения органов территориального общественного самоуправления направляются на рассмотрение в Комиссию.

6. Выявление и учет мнения населения должны быть обязательными в следующих случаях:

- при проектировании размещения и строительства промышленных предприятий, имеющих градообразующую роль и вредные влияния на окружающую среду;
- при проектировании строительства крупных объектов инженерной и транспортной инфраструктуры (котельные, дороги, мосты, газопроводы и т.д.);

- при проектировании строительства крупных объектов социально-культурного назначения.

7. Выявление и учет мнения граждан, проживающих в населенных пунктах МО Нюксенское, производятся в следующих случаях:

- проектирования и строительства любого капитального объекта недвижимости, который предполагается разместить в этом населенном пункте;
- проектирование размещения и строительства промышленного объекта или другого объекта, имеющего санитарно-защитную зону, которая будет воздействовать на данный населённый пункт.

Мнения граждан по указанным объектам выявляются с помощью:

- проведения схода жителей;
- проведения опроса жителей;
- получения решения органа территориального общественного самоуправления;
- проведения публичных слушаний и организации выставок проектной документации.

Обязательному согласованию с гражданами подлежат следующие градостроительные решения, затрагивающие интересы граждан:

- размещение гаражей, сараев и т.п. внутри дворовых территорий многоквартирных домов;
- размещение павильонов, палаток, киосков, мини-рынков, автостоянок в дворовых территориях жилых кварталов и на участках, непосредственно прилегающих к ним;
- проектирование, строительство лоджий, балконов, гаражей, подвалов, погребов и подобных объектов вблизи мест проживания других граждан.

9. Выявление и учет мнения граждан по инициативе заказчиков строительства и размещения объектов. организует Комиссия по землепользованию и застройке, состав которой утверждается главой МО Нюксенское.

Выявление мнения граждан проводится на основании поданных предложений после опубликования информации о месте предполагаемого размещения объекта, его характеристики, заказчика строительства.

Форму согласования, границы территории проведения опроса и т.д. определяет Комиссия при рассмотрении первичной заявки заказчика.

10. Основными методами выявления интересов жителей являются:

- проведение схода с участием не менее 50% жителей МО Нюксенское (улицы, дома и т.д.) с принятием решений по вопросам простым большинством голосов;
- получение решения органа территориального общественного самоуправления;
- проведение опроса граждан;
- организация публичных слушаний;
- иные методы в соответствии с законодательством.

11. Предложения и замечания граждан, депутатские запросы подаются в письменном виде в администрацию МО Нюксенское и могут учитываться ими при подготовке проекта постановления на производство проектно-исследовательских работ, разработке архитектурно - планировочных заданий и рабочей проектной документации.

В случае отклонения предложений и замечаний администрация МО Нюксенское ставит в известность заинтересованные общественные или иные организации, отдельных граждан о принятом решении с обоснованием причин отказа в месячный срок со дня принятия решения.

12. После подведения итогов согласования или выявления мнения населения Комиссия рассматривает их результаты и дает поручение администрации МО Нюксенское о подготовке проекта постановления для рассмотрения его главой администрации для принятия окончательного решения.

## **Статья 11. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности**

1. Информирование граждан, их объединений и юридических лиц о градостроительной деятельности, в том числе о возможном или предстоящем предоставлении (изъятии) земельного участка для строительства, осуществляет администрация муниципального образования сельского поселения путем:

- а) публикации информации в средствах массовой информации (теле- и радиосообщения, публикации в периодической печати);
- б) организации экспозиций иллюстративных материалов документации территориального планирования и документов по планировке территории;
- в) проведения публичных слушаний.

2. Принятие решения о форме информирования, и информирование населения о градостроительной деятельности на территории муниципального образования осуществляется администрацией.

3. Материалы для информирования готовятся на основании представленных заказчиком обоснований инвестиций. Заказчики и другие заинтересованные лица обязаны по запросу органов местного самоуправления своевременно предоставлять им полную и достоверную информацию о проектируемых объектах, кроме случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Публикация информации осуществляется в СМИ

5. Предложения о границах территории информирования населения готовятся на основании решения Комиссии с учетом:

- возможного влияния намеченных к строительству объектов на среду жизнедеятельности и затрагиваемых в связи с этим интересов и прав жителей;
- границ городского поселения
- других обоснованных факторов.

6. Информирование населения осуществляется не позднее, чем за два месяца до принятия решения об использовании земельного участка и оформлении разрешения на строительство.

## **Статья 12. Публичные слушания**

Публичные слушания проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом муниципального образования Нюксенское и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования Нюксенского района, в соответствии с частями 13 и 14 статьи 28 и ст. 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и иными нормативно-правовыми актами органа муниципального самоуправления.

Внесение изменений в правила землепользования и застройки осуществляется в порядке, предусмотренном ст. 33 Градостроительного кодекса РФ.

## **Глава 1.4. Условия и общие принципы организации процесса формирования и предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности**

Настоящая глава в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации»

определяет условия и общие принципы организации процесса формирования земельных участков, как объектов недвижимости, находящихся в государственной или муниципальной собственности и подготавливаемых для вовлечения их в оборот, а также основы порядка предоставления администрацией муниципального образования сформированных для строительства земельных участков физическим и юридическим лицам на правах аренды или собственности.

Основные нормы, регулирующие действия по формированию и предоставлению земельных участков для строительства, установленные Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, детализируются законами, иными нормативными правовыми актами Вологодской области, а также нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления:

- Решение представительного Собрания Нюксенского муниципального района «Об организации изъятия, в том числе путём выкупа земельных участков для муниципальных нужд Нюксенского района, связанных со строительством» от 24.11.2005 г. № 104 с последующими изменениями от 24.11.2005 г. №53;

- Решение Представительного Собрания Нюксенского муниципального района «Об организации выкупа земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности, для муниципальных нужд Нюксенского района, связанных со строительством» от 24.11.2005 г. № 105 с последующими изменениями от 22.08.2013 г. №54;

- Решение Представительного Собрания Нюксенского муниципального района «Об утверждении Положения о порядке предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности до разграничения государственной собственности на землю, для целей не связанных со строительством на территории Нюксенского муниципального района» от 22.10.2010 г. № 76 с последующими изменениями 31.01.2013 г. №16;

- Решение Представительного Собрания Нюксенского муниципального района «Об утверждении Положения о порядке предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в государственной собственности на землю, для строительства на территории Нюксенского муниципального района» от 22.10.2010 г. №75 с последующими изменениями от 31.01.2013 г. №15;

- Решение Совета сельского поселения Нюксенское «Об организации изъятия, в том числе путём выкупа, земельных участков для муниципальных нужд сельского поселения, связанных со строительством» от 24.11.2005 г. № 26;

- Решение Совета сельского поселения Нюксенское «Об организации выкупа земельных участков сельскохозяйственного назначения, находящихся в общей долевой собственности, для муниципальных нужд сельского поселения, связанных со строительством» от 24.11.2005 г. № 27;

- Решение Совета сельского поселения Нюксенское «Об утверждении Положения о порядке предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения, для строительства на территории сельского поселения Нюксенское» от 24.11.2005 г. № 24 с внесёнными решением Совета сельского поселения Нюксенское изменениями от 30.04.2008 г. № 179;

- Решение Совета сельского поселения Нюксенское «О порядке предоставления гражданам и юридическим лицам земельных участков, находящихся в собственности сельского поселения, для целей не связанных со строительством» от 24.11.2005 г. № 25 с внесёнными решением Совета сельского поселения Нюксенское изменениями от 13.03.2009 г. № 234 и решением Совета МО Нюксенское изменениями от 27.04.2012 г. № 10;

### **Статья 13. Основные нормы, регулирующие действия по предоставлению земельных участков для строительства**

1. Предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства могут только земельные участки из состава земель, которые согласно законодательству не изъяты из оборота, из земель следующих категорий: земли поселений, земли сельскохозяйственного назначения, кроме земель входящих в состав сельскохозяйственных угодий, земель промышленности транспорта, связи и др.

Строительство любых объектов капитального строительства на землях сельскохозяйственных угодий категорически запрещено.

2. В соответствии с пунктом 1 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию без предварительного согласования мест размещения объектов и с предварительным согласованием мест размещения объектов.

В соответствии с пунктом 1 статьи 30.1 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется без предварительного согласования мест размещения объектов.

3. В соответствии с пунктом 11 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации, после вступления в силу настоящих Правил и при наличии градостроительной документации о застройке МО Нюксенское предварительное согласование мест размещения объектов не проводится.

4. В соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), порядок проведения которых определен статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации.

Передача земельных участков в аренду без проведения торгов (конкурсов, аукционов) допускается при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи земельных участков в случае, если имеется только одна заявка.

Порядок организации и проведения торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды этих земельных участков определяются статьями 38, 38.1 и 38.2 Земельного кодекса Российской Федерации.

5. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в порядке, установленном п. 4 статьи 30 Земельного кодекса Российской Федерации.

6. В соответствии ст.33 Земельного кодекса РФ Нюксенским районным комитетом самоуправления принято постановление от 29.10.2004 г № 64 «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность», которое решением Представительного Собрания Нюксенского муниципального района от 27.10.2006 г. № 76 признано действующим по настоящее время.

Решение о развитии застроенной территории принимается в соответствии со ст. 46.1, а предоставление земельного участка для строительства, в отношении которого принято решение о развитии осуществляется в соответствии со ст. 46.2 и 46.3 Градостроительного кодекса РФ.

7. Решение администрации органа местного самоуправления Нюксенского района о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах торгов (конкурсов, аукционов) является основанием:

1) Заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность.

2) Заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.

8. Решение администрации муниципального района (либо выписка из него) о предоставлении либо об отказе в предоставлении земельного участка выдается заявителям в семидневный срок со дня его принятия.

#### **Статья 14. Принципы организации подготовительных работ по формированию земельных участков для их последующего предоставления физическим и юридическим лицам для строительства**

1. 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 участков застроенной территории, в отношении которой принимается решение об ее развитии), и для них установлены:

- необходимые ограничения на использование и застройку (градостроительные регламенты),
- границы;
- технические условия подключения объектов предстоящего строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

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

- бюджета муниципального образования;
- государственных бюджетов;
- физических и юридических лиц.

3. В зависимости от конкретных условий используются три способа организации подготовительных работ по формированию земельных участков как объектов недвижимости:

1) В случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, подготовка проектов застройки, межевания с планами сформированных земельных участков, выставляемых на торги.

2) В случаях застроенных территорий, когда отсутствуют свободные от прав третьих лиц земельные участки, проведение конкурсов среди инвесторов, застройщиков на приобретение ими права реконструкции застроенных территорий с последующим предоставлением прав аренды или собственности на сформированные земельные участки, освобожденные от прав третьих лиц.

3) В случаях застроенных территорий, когда принято решение о развитии застроенной территории, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, освобождение земельных участков от прав третьих лиц на основании подписанного договора о развитии территории в установленном законодательством порядке, проведение торгов (конкурсов) на сформированные земельные участки с учетом проведенных муниципальным образованием затрат.

4. Подготовительные работы по формированию земельных участков в случаях застроенных и незастроенных территорий, когда имеются свободные от прав третьих лиц земельные участки, проводятся в следующей последовательности:

1) В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков является администрация муниципального образования, подготовительные работы проводятся по заданию уполномоченного по градостроительству органа или по его заданию физическими или юридическими лицами на договорных условиях.

2) В случаях, когда инициатором формирования и предоставления земельных участков являются физические или юридические лица, подготовительные работы проводятся по заданию уполномоченного органа по градостроительству администрации муниципального образования, физическими и юридическими лицами на основании договоров подряда с указанными физическими, юридическими лицами.

Результатом подготовительных работ являются:

- документация по планировке территории – проект планировки территории, проекты межевания;
- градостроительные планы земельных участков;
- технические условия на подключение сформированных участков к сетям инженерно-технического обеспечения.

Документация в установленном порядке предоставляется на согласования в государственную и экологическую экспертизу, публичные слушания и утверждается уполномоченным органом местного самоуправления.

Градостроительные планы земельных участков в установленном порядке удостоверяются и учитываются в системе государственного кадастрового учета земельных участков.

Градостроительные планы земельных участков прилагаются к проектам договоров купли-продажи или договоров аренды земельных участков. Указанные договоры включаются в состав документации, предоставляемой участникам торгов.

Градостроительный план земельного участка подготавливается в соответствии с формой, утвержденной Правительством Российской Федерации.

Градостроительный план земельного участка является обязательным основанием для разработки, согласования и утверждения проектной документации на строительство объектов, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

Собственники или арендаторы земельных участков вправе принимать приемлемые для них планировочные, архитектурные, конструктивные и иные решения в отношении проектируемых объектов при условии, что эти решения не выходят за пределы установленных градостроительных регламентов, ограничений, налагаемых сервитутами, и соответствуют законодательству, действующим нормам и правилам.

5. Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости, а также последующие работы на застроенных территориях проводятся в следующей последовательности:

1) Подготовка и проведение администрацией муниципального образования конкурса среди инвесторов, застройщиков с целью выбора наилучшего предложения (градостроительной концепции и бизнес-плана) по реконструкции застроенной территории и заключение с победителем инвестиционного соглашения на осуществление реконструкции.

2) Выполнение условий и обязательств договора о развитии территории в части освобождения территории от прав третьих лиц, формирование земельных участков как объектов недвижимости и передача прав на них инвестору (инвесторам), а именно:

- разработка проектной документации, ее согласование, проведение экспертизы, публичных слушаний по обсуждению проекта планировки, или проекта межевания, или проекта застройки и ее утверждение;
- освобождение реконструируемой территории от прав третьих лиц в порядке гражданского оборота в установленном законодательством порядке;
- проведение работ по межеванию освобожденной от прав третьих лиц территории (в соответствии с утвержденной градостроительной документацией), подготовка планов земельных участков и проведение государственного кадастрового учета вновь сформированных земельных участков, освобожденных от прав третьих лиц;

- продажа администрацией муниципального образования инвестору (инвесторам) прав собственности или аренды на вновь сформированные земельные участки, освобожденные от прав третьих лиц, регистрация указанных прав.

3) Выполнение инвестором условий и обязательств договора о развитии территории в части застройки (реконструкции) территории, освобожденной от прав третьих лиц, и реализации построенных (реконструированных) объектов:

- подготовка проектной документации на строительство объектов на вновь сформированных земельных участках;

- подготовка технических условий на подключение проектируемых объектов к сетям инженерно-технического обеспечения; согласование, проведение экспертизы проектной документации, получение разрешений на строительство;

- осуществление строительства (включая строительство сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), приемка построенных объектов в эксплуатацию, учет и регистрация прав собственности инвесторов на построенные объекты.

## **Статья 15. Основные положения планировки территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий в целях обеспечения их устойчивого развития, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

2. Документация по планировке территории включает в себя:

1) проекты планировки в виде отдельного документа;

2) проекты планировки в составе с проектами межевания;

3) проекты межевания в виде отдельного документа;

4) градостроительные планы земельных участков.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории устанавливается ст.ст.45 и 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

4. Администрация МО Нюксенское обеспечивает подготовку документации по планировке территории населенного пункта на основании генерального плана и настоящих Правил.

5. Документация по планировке территории утверждается постановлением главы МО Нюксенское.

6. Посредством документации по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, комплексного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального, транспортного обслуживания, инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

б) красные линии с выделением основных и вспомогательных красных линий;

в) границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

г) границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с



последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

е) границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам, - при межевании свободных от застройки территорий;

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

з) границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков - в случаях реконструкции;

и) границы зон действия публичных сервитутов.

6. Подготовка документации по планировке территории не требуется в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Указанные изменения земельных участков осуществляются на основе землеустроительной документации, подготавливаемой в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Подготовка документации по планировке территории при предоставлении земельных участков для их комплексного освоения осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

8. Развитие застроенных территорий осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации.

## **Статья 16. Порядок подготовки документации по планировке территории**

1. В соответствии ст.ст. 41-42 Градостроительного кодекса РФ и Уставом МО Нюксенское принимается постановление Совета МО Нюксенское о подготовке документации по планировке территории. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территории МО Нюксенское, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Решение о разработке документации по планировке территории принимается главой МО Нюксенское по инициативе администрации, либо на основании предложений физических или юридических лиц.

Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории может приниматься с целью подготовки земельных участков для строительства и реконструкции на их территории объектов капитального строительства, в том числе с целью подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель, а также государственная собственность на которые не разграничена, предназначенных для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства или в целях реализации прав указанных лиц на

земельные участки, необходимые для эксплуатации принадлежащих им на праве собственности объекты капитального строительства.

3. В случае, если разработка документации по планировке территории поселения производится по инициативе администрации МО Нюксенское, ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета. В остальных случаях финансирование разработки документации по планировке территории осуществляется за счет средств заявителей.

4. Проекты планировки и проекты межевания территорий разрабатываются в соответствии с техническим заданием, подготовленным заказчиком. Заказчик разработки документации по планировке территории обеспечивает подготовку исходных данных для проектирования. Заказчик может заказать разработчику сбор исходных данных.

5. Решение администрации МО Нюксенское о подготовке проектов планировки и проектов межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования нормативных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещению в сети Интернет. Физические или юридические лица вправе со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории представить в администрацию свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. Администрация МО Нюксенское в течение тридцати дней осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным ст. 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, законодательством Российской Федерации, Вологодской области и местными нормативными правовыми актами. По результатам проверки указанный орган в течение семи дней принимает решение о направлении указанной документации в орган представительной власти МО Нюксенское на утверждение, или на отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

7. Разработанные проекты планировки и проекты межевания территорий, изменения в утвержденные ранее проекты планировки и проекты межевания подлежат до их утверждения обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в порядке, установленном ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Органы представительной власти не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет главе администрации подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

9. Глава МО Нюксенское с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

10. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в течение семи дней со дня ее утверждения в порядке, установленном для официального опубликования правовых актов, иной официальной информации, и размещению в сети Интернет.

11. Утвержденная документация по планировке территории МО Нюксенское подлежит передаче на безвозмездной основе в соответствующий отдел, занимающийся вопросами градостроительства (отдел архитектуры и градостроительства) муниципального района для хранения и учета в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Нюксенского муниципального района.

12. Органы государственной власти РФ, органы государственной власти Вологодской области, органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

## **Статья 17. Аренда земельных участков**

1. В аренду могут предоставляться незастроенные (свободные) земельные участки, не обремененные правами иных пользователей (арендаторов) или владельцев, обладающих документами установленного образца на право пользования, аренды или владения этими участками или их частями, а также застроенные территории в соответствии с заключенным договором о развитии застроенной территории.

2. Земельные участки, аренда которых регулируется исключительно настоящей статьей:

2.1. Участки, расположенные на землях, определенных законодательством Российской Федерации, как не подлежащие передаче в собственность:

- земли общего пользования (площади, улицы, проезды, дороги, набережные, парки, лесопарки, скверы, бульвары, водоемы, пляжи);
- земли памятников природы, национальных и дендрологических парков;
- земли оздоровительного и историко-культурного назначения;
- земли, предоставленные для использования и охраны недр;
- земли, зараженные опасными веществами и подверженные биогенному заражению.

2.2. Участки, на территории которых расположены объекты, подлежащие функциональному репрофилированию или выносу в другие районы МО Нюксенское в соответствии с утвержденным генеральным планом, проектом детальной планировки или схемой застройки.

2.3. Участки в пределах санитарно-защитной зоны предприятия с расположенными на них: жилыми зданиями, детскими дошкольными учреждениями, общеобразовательными школами, учреждениями здравоохранения, спортивными сооружениями, садоводческими товариществами, огородами.

2.4. Участки на территории санитарно-защитных и охранных зон объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, в пределах которых расположены здания и сооружения в нарушение действующих Строительных Норм и Правил (СНиП) и Санитарных Норм и Правил (СанПиН).

2.5. Участки, предоставляемые в аренду в следующих целях:

- установка временного строения или сооружения;
- огородничество;
- производство топографо - геодезических и проектных работ;
- производство земляных работ, связанных с прокладкой и реконструкцией подземно-надземных сооружений;
- на период строительства зданий, строений, сооружений (дорог, коммуникаций);
- проведение благоустройства и озеленения территорий;
- организация платных автостоянок, размещение мини-рынков, аттракционов для досуга населения и др.

В аренду также оформляются земельные участки в следующих случаях:

- когда арендуются помещения у собственников или владельцев зданий и сооружений, пользующихся льготами по оплате земельного налога на основании действующего законодательства;

- в случаях, предусмотренных п.3 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, когда здание расположено на неделимом земельном участке;

- когда земельные участки используются двумя и более юридическими и физическими лицами, раздел которых в натуре не представляется возможным без ущемления интересов смежных землепользователей.

Незастроенные (свободные) участки земли предоставляются для проектирования и строительства зданий, строений, сооружений, для размещения предприятий, складов, баз и других производственных объектов предпринимательской деятельности на торгах (конкурсной основе), или без проведения торгов при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о наличии предлагаемых для такой передачи

земельных участков в случае, если имеется одна заявка, за исключением строительства государственных и муниципальных объектов, осуществляемого за счет бюджетных средств.

3. Арендодателем земельных участков является администрация Нюксенского муниципального района.

4. Земельные участки сдаются в аренду по целевому назначению согласно функциональной схеме зонирования территории, которое оговаривается в распоряжении администрации муниципального района и в договоре аренды.

5. Изъятые из оборота земли не могут быть переданы в аренду, за исключением случаев, установленных федеральными законами.

Участок для предпринимательской деятельности предоставляется только в краткосрочную аренду физическому лицу при предъявлении копии свидетельства о предпринимательской деятельности и в случаях, предусмотренных законодательством, копии лицензий на право занятия конкретными видами деятельности. Изменение правового статуса земельного участка или предоставление в долгосрочную аренду решается лишь при предъявлении документов, подтверждающих наличие объектов недвижимости на участке и соответствие их целевому назначению по утвержденной градостроительной документации.

6. Аренда земельных участков предоставляется юридическим и физическим лицам по их письменному обращению на имя главы администрации Нюксенского муниципального района.

Форма обращения юридических лиц - деловое письмо на бланке предприятия, организации или учреждения за подписью руководителя и заверенное печатью при отсутствии бланка. В письме указываются:

- наименование юридического лица, являющимся членом саморегулируемой организации, почтовый адрес, контактный телефон (факс), расчетный счет, должность, фамилия, имя, отчество руководителя;

- предполагаемое месторасположение, размеры участка и предполагаемый срок аренды;
- цель использования земельного участка;

К письму должны быть приложены:

- копия Устава или другого документа, подтверждающего права юридического лица;
- копии Свидетельств о допуске к определённым видам работ
- копии документов, подтверждающих права собственности (полного хозяйственного ведения или оперативного управления), на здания и сооружения, расположенные на участке;
- кадастровая карта (план) земельного участка.

Кроме того, при оформлении договора аренды для размещения временных строений для торговли и бытового обслуживания необходимо представить паспорт оформления сооружения (технический паспорт или проект) и паспорт благоустройства участка или проект благоустройства.

Форма обращения физических лиц - заявление, в котором указываются:

- фамилия, имя, отчество физического лица, его почтовый адрес, контактный телефон;
- паспортные данные;
- кадастровая карта (план) земельного участка;
- месторасположение, размеры участка и предполагаемый срок аренды.

Кроме того, для предпринимателей должны быть приложены к заявлению:

- копия свидетельства о предпринимательской деятельности;
- копии других документов, подтверждающих наличие у предпринимателя разрешения на занятие той или иной деятельностью, если по законодательству использование участка и на вид производственной деятельности должны быть получены специальные разрешения, предусмотренные законодательством.

7. Документы, указанные в п. 6 настоящей статьи подлежат обязательной регистрации в соответствующих службах.

8. Решение о предоставлении земельного участка в аренду принимается в течение двухнедельного срока.

9. Участки земель, на которых расположены объекты недвижимости, принадлежащие юридическим или физическим лицам на правах полного хозяйственного ведения, владения или собственности, оформляются в аренду в соответствии с действующим законодательством.

10. Уполномоченный орган администрации Нюксенского муниципального района, при поступлении заявки на выделение земельного участка для целей строительства обеспечивает публикацию сообщения о планируемом размещении предполагаемого объекта. В случае если на данный участок поступила одна заявка, участок предоставляется заявителю в аренду без проведения торгов.

При наличии имущественных и земельных споров рассмотрение заявления приостанавливается до разрешения споров в установленном законом порядке.

11. В случае отказа в предоставлении в аренду земельного участка уполномоченный орган администрации Нюксенского муниципального района готовит ответ за подписью главы администрации.

12. В случае положительного решения выносится постановление главы администрации о предоставлении земельного участка в аренду и проект договора аренды земельного участка, в которых указывается арендатор, размер и месторасположение земельного участка, целевое назначение, срок аренды и особые условия договора аренды.

13. Заявления граждан для предоставления участков для огородничества, сенокоса, пастбищ рассматриваются в соответствии с Земельным кодексом РФ.

14. Основные условия аренды земельных участков определяются действующим законодательством и конкретизируются в договоре аренды.

В договоре аренды земельного участка указываются:

- предмет договора;
- характеристика земельного участка;
- целевое назначение земельного участка;
- градостроительная зона;
- срок аренды;
- размер, порядок и сроки внесения арендной платы;
- нормативный срок строительства или проведения проектно-изыскательских работ;
- права и обязанности арендатора;
- права и обязанности арендодателя;
- обременения и ограничения;
- особые условия;
- ответственность сторон;
- порядок рассмотрения споров;
- иные условия в соответствии с законодательством.

Особенности заключения договора о развитии застроенной территории устанавливается в соответствии со ст. 46.2 Градостроительного кодекса РФ.

15. Размер земельного участка для временных строений и сооружений рассчитывается исходя из площади, занимаемой ими. Площадь участка определяется проекцией габаритов сооружения на землю. Участок, занимаемый сооружением, может быть разделен по функциональному назначению при наличии помещений внутри сооружения, разделенных перегородками, и соответствующей отметки в техническом паспорте. Прилегающая территория, если она используется арендатором, включается в площадь участка, а его привязка отражается на плане. Арендная плата с прилегающей территории взимается в соответствии с ее функциональным назначением.

Размер земельного участка для капитальных строений и сооружений включает все необходимые для эксплуатации строений инженерные конструкции: лестницы, загрузочные площадки, витрины, отмостка вокруг здания и т.п., определяемые в каждом конкретном случае.

В площадь земельного участка, занимаемого предприятием, зданием, строением и другим объектом, имеющим санитарно-защитную или охранную зону, включается площадь зоны, которая не находится в пользовании других юридических и физических лиц.

16. К договору аренды земельного участка для установки временных сооружений для торговли и обслуживания населения, кроме того, дополнительно прилагаются:

- паспорт оформления сооружения;
- паспорт благоустройства участка;
- лист расчетных платежей.

17. Договор аренды земельного участка оформляется в 3 экземплярах.

18. Изменение условий договора аренды и его досрочное прекращение производится по соглашению сторон или в установленном законом порядке.

19. Срок аренды определяется договором аренды земельного участка. Срок аренды зависит от целевого назначения земельного участка. Договор аренды под временными строениями и сооружениями заключается на срок не более одного года в соответствии с решением Комиссии. На объекты, находящиеся на территориях, на которых в соответствии с действующей градостроительной документацией планируется строительство каких-либо объектов государственного или муниципального значения, срок аренды устанавливается не более 10 лет. Продление срока аренды, расторжение договора производится в соответствии с действующим законодательством.

20. Переход права собственности на здания, строения и сооружения не является основанием для расторжения договора аренды земельного участка. В этом случае новый собственник в установленном порядке переоформляет право аренды.

21. Все затраты, связанные с подготовкой соответствующей документации при передаче земель в аренду, возмещаются за счет средств заказчиков - юридических и физических лиц.

22. Договор аренды земельных участков подлежат обязательной государственной регистрации в Учреждении по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Нюксенского района, и вступает в законную силу лишь после государственной регистрации. Договор аренды, заключенный на срок не более одного года, регистрации не подлежит.

23. Размер, порядок и сроки внесения арендной платы за землю устанавливаются договором аренды земельного участка, неотъемлемым приложением к которому является лист расчета платежей арендной платы. В случае если договор аренды земельного участка зарегистрирован после установленных законодательством Российской Федерации сроков уплаты земельного налога, арендная плата за текущий год должна быть внесена до 31 декабря текущего года без начисления пени.

24. Базовые ставки арендной платы, повышающие и понижающие коэффициенты, устанавливаются решением Представительного Собрания Нюксенского муниципального района.

25. Арендная плата за часть площади земельных участков сверх установленных норм отвода взимается в двукратном размере.

26. Арендная плата является годовой платой.

Арендная плата вносится каждый год равными долями ежеквартально, за исключением случаев, установленных п. 26.1 настоящей статьи. Срок внесения очередной доли арендной платы – не позднее последнего дня последнего месяца квартала, в котором должен быть осуществлен платёж. Одновременно с внесением очередной ежеквартальной доли арендной

платы арендатор вправе внести подлежащую уплате часть арендной платы за оставшийся период.

26.1 Срок внесения арендной платы за земельные участки, предоставленные гражданам и их объединениям для строительства и эксплуатации индивидуальных жилых домов, индивидуальных и коллективных гаражей, для ведения огородничества, личного подсобного хозяйства, садоводства и животноводства - не позднее 15 сентября ежегодно. Арендатор вправе самостоятельно определять порядок внесения арендной платы в пределах установленного срока.

Размер арендной платы может быть изменен в случаях, предусмотренных договором аренды, а также при изменении ставок земельного налога и базовых ставок арендной платы.

Решением Представительного Собрания Ньюксенского муниципального района от арендной платы освобождаются в пределах суммы, подлежащей зачислению в бюджет муниципального образования, юридические лица и граждане по представлению администрации муниципального образования. Рассмотрение вопросов предоставления льгот производится, как правило, до принятия бюджета муниципального образования на соответствующий финансовый год.

27. Льготы по арендной плате не переходят к родственникам и другим наследникам в случае смерти арендатора, имевшего такие льготы.

С юридических и физических лиц, освобожденных от уплаты арендной платы, при передаче ими строений, помещений, земельных участков в субаренду (пользование) или использование части площади не по прямому назначению взимается арендная плата в соответствии с настоящими Правилами с площади, переданной в субаренду (пользование) или используемой не по прямому назначению.

28. Уплата арендной платы не освобождает арендатора от восстановления ранее предоставленной им территории в прежнее состояние за свой счет. При нанесении других убытков муниципальному хозяйству с арендатора взыскиваются также убытки, оговариваемые в правоустанавливающих документах.

В случае нарушения установленного договором срока внесения арендной платы арендатор выплачивает арендодателю пеню, размер которой устанавливается законодательством для платы за землю в зависимости от размера внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки. Пеня погашается при поступлении платежей в первую очередь.

## **Статья 18. Установление публичных сервитутов**

1. Глава муниципального образования имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на планах земельных участков (на чертежах границ 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.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами (ст.68), иными нормативными правовыми актами муниципального образования, детализирующими нормы законодательства и настоящих Правил.

## **Глава 1.5. Архитектурно-строительное проектирование. Строительство объектов капитального строительства**

### **Статья 19. Право на строительство**

Правом осуществлять градостроительную деятельность (строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, снос объектов капитального строительства или производить над ними иные изменения) обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости, или их доверенные лица.

Право может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в порядке статьи 24 настоящих Правил. Исключения составляют случаи, определенные пунктом 3 статьи 24 настоящих Правил.

### **Статья 20. Порядок рассмотрения заявлений о разрешении проектирования и строительства объектов капитального строительства**

1. Физические и юридические лица, имеющие намерения осуществить строительство объекта капитального строительства, обращаются с заявлением или письмом о намерениях в администрацию Нюксенского муниципального района, на территории которого предполагается строительство.

2. Администрация при положительном решении о размещении объекта недвижимости готовит распорядительный документ о разрешении строительства объекта недвижимости в случае наличия у заявителя оформленных в установленном порядке правовых документов на земельный участок, а также для индивидуального жилищного строительства;

3. Распорядительный документ администрации муниципального района о предоставлении земельного участка без стадии предварительного согласования земельного участка оформляется в случаях:

- когда земельный участок или право его аренды заказчиком приобретен на торгах в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации;

- земельный участок предоставляется для жилищного строительства.

Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и настоящими Правилами, а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства.

4. Администрация информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства в соответствии с действующим законодательством.

5. При подготовке градостроительного плана участка необходимо руководствоваться генеральным планом населенного пункта, проектами детальной планировки, проектами охранных зон памятников истории, культуры и природы, другими проектно-планировочными документами, а также действующими нормативами и законами в области архитектуры, градостроительства, проектирования и строительства, а также настоящими Правилами.

### **Статья 21. Инженерные изыскания для подготовки проектной документации, строительства и реконструкции объектов капитального строительства**

1. Инженерные изыскания (ст. 47 Градостроительного кодекса РФ) выполняются для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального



строительства. Не допускается подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2. Инженерные изыскания могут выполняться при наличии надлежаще оформленного права на земельный участок.

3. Порядок выполнения инженерных изысканий принимать в соответствии с положением "О выполнении инженерных изысканий для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства", утвержденным постановлением Правительства РФ от 19.01.2006 № 20.

4. Инженерные изыскания могут выполняться физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания. Лицами, выполняющими инженерные изыскания, являются застройщик либо привлекаемое на основании договора застройщиком или уполномоченным лицом (заказчиком) физическое или юридическое лицо.

5. Необходимость выполнения отдельных видов инженерных изысканий, состав, объем и метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания застройщика или заказчика, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, их конструктивных особенностей, технической сложности и потенциальной опасности, стадии архитектурно-строительного проектирования, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, метеорологических и климатических условий территории, на которой будут осуществляться строительство, реконструкция объектов капитального строительства, степени изученности указанных условий.

6. Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав, форма материалов и результатов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

## **Статья 22. Порядок подготовки и выдачи технических условий**

1. Все юридические и физические лица, осуществляющие строительство, реконструкцию, прокладку и подключение к инженерным сетям, получают технические условия. В этих целях готовятся запросы о выдаче технических условий на инженерное обеспечение объекта в эксплуатирующие организации и предприятия, в которые входят копия распорядительного документа и графическая часть с предполагаемым местом размещения объекта.

2. Владельцы инженерных сетей в двухнедельный срок подготавливают и направляют технические условия на присоединение объекта к внешним инженерным сетям и сооружениям.

3. Технические условия на присоединение к инженерным коммуникациям должны разрабатываться на основании утвержденных схем развития инженерного обеспечения населенного пункта, а при их отсутствии - на основе проектных (предпроектных) проработок и расчетов.

4. В технических условиях на присоединение указываются схема существующих сетей, точки подключения, тип и условия присоединения, параметры сети, к которой производится присоединение, и другие данные, необходимые для разработки проектных решений по присоединению строящегося объекта капитального строительства.

5. Администрация Нюксенского муниципального района принимает меры по недопущению выдачи разрешений на разработку проектной документации на строительство объектов жилищно - гражданского назначения, не обеспеченных резервом

мощностей источников тепловой и электрической энергии, воды и очистных сооружений канализации, необходимых для эксплуатации объектов.

6. Владельцы инженерных сетей или энергоснабжающая организация вправе отказать в выдаче разрешения на присоединение новых объектов или в увеличении объемов потребления при недостаточной мощности систем энергообеспечения, а также отсутствия финансовых средств на развитие систем, в том числе на их проектирование и строительство.

В указанном случае разрешения на разработку проектной документации могут быть выданы тем заказчикам, которые изъявили согласие на долевое участие в финансировании и строительстве, развитии систем и коммуникаций собственными силами. Сумма долевого участия на единицу мощности утверждается администрацией муниципального образования на основании расчетов.

7. Оформление сумм долевого участия в строительстве инженерных сетей в составе сметной документации изложено в приложении 3 «Свода правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектной документации» (далее СП 81-01-94).

Размеры долевого участия определяются на основе технических показателей (мощность и т.п.) в разработанных проектах. Сумма долевого участия обосновывается расчетом распределения сметной стоимости строительства общих объектов между дольщиками. Расчет составляется исходя из мощности общего объекта и ее части, приходящейся на каждого из дольщиков (СП 81-01-94)

Состав затрат и порядок их отнесения на сметную стоимость в жилищном строительстве изложены в СП 81-01-94.

8. Не включаются в технические условия требования, связанные с затратами на проведение ремонтных работ (капитальный ремонт, текущий ремонт) существующих сетей и объектов инженерного обеспечения.

9. Срок действия технических условий должен быть не менее нормативного срока проектирования и строительства объекта, но не менее 3 лет, а для индивидуального жилищного строительства – не менее 10 лет.

В случае, когда проект не реализовывался в течение трех лет, заказчику необходимо до передачи документации на экспертизу и подрядчику для строительства переоформить технические условия и обеспечить проверку соответствия этой документации требованиям уточненных технических условий. При несоответствии требованиям проектная документация должна быть откорректирована.

В случае изменения технических условий до истечения их срока действия, не вызванного непреодолимым препятствием, все материальные затраты по реализации этих изменений принимает на себя организация, по требованию которой произведены эти изменения.

10. Технические условия составляются на основе данных заказчика по основным параметрам потребления для обеспечения жизнедеятельности объекта, изложенных в заявлении о намерениях. Технические условия составляются службами эксплуатирующих организаций.

11. Подготовка и выдача технических условий, а также работы и услуги, связанные с их подготовкой, производятся без взимания платы (п. 7 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации)

Определение платы за подключение и порядок подключения к сетям инженерно-технического обеспечения производится государственными и муниципальными предприятиями и организациями по ведомственным калькуляциям и ценникам, согласованным и утвержденным в установленном порядке.

Оплата работ и услуг предприятий и организаций других видов собственности осуществляется на основании калькуляций и ценников на виды работ, утвержденных руководством предприятий и организаций.

Работы и услуги, выполняемые всеми организациями и предприятиями по выдаче технических условий по объектам, финансируемым за счет бюджетных средств, производятся безвозмездно.

12. Организации и службы, выдающие технические условия, обязаны оперативно и качественно провести работу по заявке заказчика. За достоверность технических условий ответственность несет организация их выдавшая.

### **Статья 23. Разработка проектной документации и проведение ее государственной экспертизы**

После получения всех исходных данных, технических условий заказчик обеспечивает разработку проектной документации на строительство в соответствии со ст. 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1. Разработка проектной документации объекта капитального строительства является неотъемлемым элементом процесса строительной деятельности.

Разработка проектной документации требуется в случаях, если предполагается осуществить строительство, реконструкцию или капитальный ремонт зданий, строений и сооружений в границах принадлежащего застройщику земельного участка.

Разработка проектной документации при проведении капитального ремонта требуется в случае, если при проведении такого ремонта затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Осуществление разработки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Решение о разработке проектной документации принимает застройщик, то есть лицо, которому принадлежит земельный участок на праве собственности или аренды.

4. Разработка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

5. Требования, предъявляемые к подготовке проектной документации должны соответствовать ч. 11 ст. 48 Градостроительного кодекса РФ.

6. Проектная документация разрабатывается по договорам подряда между лицами, владеющими земельными участками, иными объектами недвижимости, - заказчиками, и лицами (физическими или юридическими) - подрядчиками.

За принятые технические решения и соблюдение действующих норм проектирования ответственность несет проектная организация.

7. Государственная экспертиза проектной документации проводится в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Государственная экспертиза не проводится в отношении проектной документации следующих объектов капитального строительства:

- отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

- жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

- многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четыре, в каждой из которых

находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

- отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв.м. и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

- отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 кв.м., которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Государственная экспертиза проектной документации не проводится в случае, если для строительства, реконструкции, капитального ремонта не требуется получение разрешения на строительство, а также в случае проведения такой экспертизы в отношении проектной документации объектов капитального строительства, получившей положительное заключение государственной экспертизы и применяемой повторно (далее - типовая проектная документация), или модификации такой проектной документации, не затрагивающей конструктивных и других характеристик надежности и безопасности объектов капитального строительства.

8. Согласованная и прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается заказчиком и регистрируется в системе информационного обеспечения администрации муниципального образования в установленном порядке. Зарегистрированная проектная документация приобретает статус действующей.

## **Статья 24. Разрешение на строительство**

1. Для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства застройщик обращается в администрацию муниципального района на основании документов, перечисленных в п. 7-9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию муниципального района заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- Правоустанавливающие документы на земельный участок.
- Градостроительный план земельного участка.
- Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

3. Разрешение на строительство объектов капитального строительства не требуется в случаях:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства.

- строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других).

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования.

- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

4. Рассмотрение заявления и представленных документов, а также подготовка и оформление документов для выдачи разрешения на строительство осуществляется в срок не более 10 дней со дня подачи документов.

5. При изменении организационно-правовой формы застройщика или при переходе прав собственности на объекты капитального строительства срок действия разрешения на строительство сохраняется.

6. Разрешение на строительство осуществляется без взимания платы.

7. Отказ в выдаче разрешения на строительство направляется заявителю в письменной форме с объяснением причин принятия такого решения. При этом заявителю возвращаются все представленные им документы.

8. Разрешение на строительство объектов недвижимости может быть аннулировано:

- на основании письменного заявления об отказе от строительства объекта заказчика (застройщика), поданного в администрацию муниципального образования, выдавшего разрешение на строительство;

- в судебном порядке.

9. Физические и юридические лица, имеющие разрешение на строительство, но не начавшие строительные работы и отказавшиеся от своих намерений на строительство, подают письменное заявление об отказе от намерений на строительство в администрацию муниципального образования.

#### **Статья 25. Порядок оформления разрешений на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах**

1. Разрешение на переустройство и перепланировку жилых и нежилых помещений в жилых домах вне зависимости от нахождения их в государственной или муниципальной собственности, собственности общественных объединений, частных лиц, а также в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий или иных организаций оформляется в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации и утверждённого постановлением Нюксенского муниципального района Административным регламентом предоставления муниципальной услуги по приёму заявлений и выдаче документов о согласовании переустройства и (или) перепланировки помещений на территории Нюксенского муниципального района.

2. Вопросы переустройства жилого помещения включают установку, замену или перенос инженерных сетей, санитарно-технического, электрического и другого оборудования, требующие внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

Перепланировка жилого помещения представляет собой изменение его конфигурации, требующее внесения изменения в технический паспорт жилого помещения.

#### **Статья 26. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение**

1. Оформление разрешения на перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение вне зависимости от нахождения их в государственной или муниципальной собственности, собственности общественных объединений, частных лиц, а также в хозяйственном ведении или оперативном управлении предприятий или иных организаций осуществляется в соответствии, утвержденного постановлением администрации Нюксенского муниципального района, Административного регламента предоставления муниципальной услуги по принятию документов, а также выдачи разрешений о переводе или об отказе в переводе жилого помещения в нежилое или нежилого помещения в жилое посещение на территории Нюксенского муниципального района.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение разрешается производить только после получения документально оформленного разрешения администрации Нюксенского муниципального района.

3. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается:

- в случае несоблюдения предусмотренных Административным регламентом условий перевода помещения.

- несоответствия проекта переустройства и (или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

4. Решение об отказе в переводе помещения выдается или направляется заявителю не позднее чем через три рабочих дня со дня принятия такого решения и может быть обжаловано заявителем в судебном порядке.

## **Статья 27. Ограждение земельных участков**

1. Ограды устанавливаются в соответствии с документами по планировке территории. Запрещается установка сплошных ограждений на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д., а также за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка или другим документом по планировке территории.

2. Ограды следует устраивать преимущественно в виде живых изгородей из однорядных или многорядных посадок кустарников, из сборных железобетонных элементов, металлических секций, древесины.

3. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон. Ограждения с целью минимального затенения территории соседних земельных участков должны быть сетчатые или решетчатые высотой не более 1,8 м. Допускается установка сплошных ограждений между жилыми домами при условии согласования эскиза ограждения с землепользователями соседних земельных участков.

## **Глава 1.6. Самовольные постройки.**

### **Строительство и размещение строений и сооружений**

## **Статья 28. Самовольные постройки**

1. Самовольной постройкой является жилой дом, другое строение, сооружение или иное недвижимое имущество:

- созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей, в порядке, установленном законом и иными правовыми актами;

- созданное без получения на это необходимых разрешений;

- созданное с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил. Недвижимое имущество является самовольной постройкой при наличии любого из трех вышеперечисленных признаков.

2. К самовольным постройкам не относятся объекты недвижимости, право собственности на которые возникает у владельца в силу приобретательной давности - добросовестного, открытого и непрерывного владения как своим собственным недвижимым имуществом в течение 15 лет (статья 234 Гражданского кодекса Российской Федерации).

Владение указанным недвижимым имуществом не может быть признано добросовестным, если:

- к владельцу недвижимости применялись меры административного воздействия за создание объекта недвижимости при отсутствии необходимых разрешений;

- сохранение объекта недвижимости нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также имуществу и окружающей среде.

### **Статья 29. Выявление факта самовольной постройки**

1. Самовольная постройка может быть выявлена:

- при обращении владельца в органы власти с заявлением о признании права на объект недвижимости, имеющий признаки самовольной постройки;
- при контроле (надзоре) уполномоченными органами за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости.

2. Органы, осуществляющие контроль (надзор) за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости при выявлении в ходе мероприятий по контролю (надзору) факта самовольной постройки:

- применяют меры административного воздействия в рамках своей компетенции;
- при отсутствии собственных полномочий по применению мер административного воздействия направляют сообщение в органы контроля (надзора), в компетенцию которых входит выявление, наказание и пресечение обнаруженных правонарушений (самовольный захват земли, создание объекта недвижимости при отсутствии необходимых разрешений, нарушение градостроительных и строительных норм и правил), для принятия ими мер административного воздействия на правонарушителей.

### **Статья 30. Принятие решения по самовольной постройке**

1. Самовольная постройка подлежит сносу осуществившим ее лицом либо за его счет, кроме случаев, установленных пунктом 3 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Требование о сносе самовольной постройки может быть заявлено:

- собственником земельного участка либо лицом, им уполномоченным;
- лицом, чьи права и охраняемые законом интересы нарушены при возведении самовольной постройки;
- государственными и муниципальными органами, имеющими право на защиту прав и интересов неопределенного круга лиц.

Снос самовольной постройки должен быть осуществлен добровольно лицом, осуществившим самовольную постройку, либо на основании решения суда за счет средств лица, осуществившего самовольную постройку.

2. В отдельных случаях самовольная постройка может быть оставлена на территориях, если:

- сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц;
- не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также имуществу и окружающей среде;
- земельный участок под самовольной постройкой предоставлен, либо будет предоставлен в установленном порядке.

3. В качестве доказательств того, что сохранение постройки не нарушает права и охраняемые законом интересы других лиц, не создает угрозу жизни и здоровью граждан, а также имуществу и окружающей среде, должны быть представлены:

- документы, подтверждающие, что назначение созданного объекта недвижимости соответствует градостроительным регламентам, установленным Правилами для территориальной зоны, в которой расположен объект (в переходный период при отсутствии документов правового зонирования и градостроительных регламентов
- документы, подтверждающие, что сохранение постройки не препятствует реализации утвержденной градостроительной документации, не препятствует эксплуатации инженерной и транспортной инфраструктур села);

- заключение об обеспечении конструктивной безопасности и эксплуатационной надежности объекта недвижимости, выполненное лицом, имеющим соответствующую лицензию, на основании исполнительной документации по строительству объекта и данных органов технической инвентаризации;
- заключения органов контроля (надзора), перечень которых устанавливается в зависимости от места расположения объекта на территории поселения и вида объекта в соответствии с действующим законодательством;
- документы, подтверждающие возможность эксплуатации инженерного оборудования объекта недвижимости (при завершеном строительстве);
- документы, подтверждающие присоединение объекта недвижимости к внешним сетям инженерного обеспечения (при завершеном строительстве);
- документы, подтверждающие, что финансирование строительства объекта осуществлялось лицом, заявляющим о правах на возведенный объект недвижимости (за исключением случая приобретения права собственности в силу приобретательской давности);
- документы, подтверждающие отсутствие действующих договоров (акты передачи выполненных работ от подрядчика заказчику, от заказчика лицу, заявляющему о правах на возведенный объект недвижимости).

4. Решении о возможности (невозможности) оставления самовольной постройки на территории поселения принимает глава района на основании документов, перечисленных в пункте 3 настоящей статьи. Порядок (в том числе форма) принятия решения главы района о возможности (невозможности) оставления самовольной постройки на территории поселений, а также орган, уполномоченный осуществлять проверку представленных документов и подготовку решения главы, должны быть установлены главой муниципального района. При невозможности оставления самовольной постройки на территории села решение принимается со ссылкой на обстоятельства, послужившие причиной принятия указанного решения.

5. Решение о возможности и условиях оставления самовольной постройки на конкретном земельном участке принимает собственник земельного участка либо лицо, им уполномоченное, при наличии решения главы муниципального района о возможности оставления самовольной постройки на территории поселений.

6. В случае если владелец земельного участка и лицо, осуществившее самовольную постройку, разные лица, между которыми отсутствуют юридически оформленные взаимоотношения, право собственности на самовольную постройку может быть признано за владельцем земельного участка либо лицом, осуществившим самовольную постройку, на основании решения суда при наличии решения главы района о возможности оставления самовольной постройки на территории поселений.

### **Статья 31. Озеленение территории. Посадка, эксплуатация и вырубка зеленых насаждений**

1. Все зеленые насаждения, независимо от ведомственной принадлежности, а также природные участки растительности являются неприкосновенным муниципальным зеленым фондом.

Проектирование любых объектов капитального строительства в населенном пункте должно вестись с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений или природного зеленого фонда.

2. Все посадки зеленых насаждений должны выполняться по разработанным проектам или программам. Посадку деревьев и кустарников производить от стен зданий и коммуникаций на расстоянии, соответствующем региональным нормативам градостроительного проектирования Вологодской области.



### 3. Требования по озеленению.

3.1. Озеленение территорий населенных пунктов осуществляется в соответствии с Генеральным планом населенного пункта по специальным проектам.

3.2. Озеленение территории проводится в соответствии с установленными градостроительными, экологическими, санитарно - гигиеническими и другими нормами (требованиями).

3.3. Производство всякого рода самовольных посадок зеленых насаждений запрещается, кроме земельных участков, принадлежащих гражданам и юридическим лицам на праве собственности.

Граждане и юридические лица вправе самостоятельно и за свой счет проводить посадку зеленых насаждений.

3.4. Нормы озеленения территорий общего пользования устанавливаются в соответствии с требованиями нормативных правовых актов.

Озеленение промышленных и производственных организаций и предприятий осуществляется за их счет.

Нормы озеленения санитарно – защитных зон устанавливаются в соответствии с требованиями нормативно-правовых актов.

4. За повреждение или самовольную вырубку зеленых насаждений, а также за непринятие гражданами и должностными лицами мер к охране находящихся в их ведении зеленых насаждений, небрежное к ним отношение, виновные привлекаются к административной ответственности.

Помимо штрафа с виновных взыскивается материальный ущерб за повреждение и порубку в зависимости от качества и диаметра ствола в соответствии с таксой.

## **Статья 32. Строительство и размещение строений и сооружений на территории населенных пунктов.**

1. На территории сельских населенных пунктов на приусадебных земельных участках на землях, предоставленных для индивидуального жилищного строительства, для ведения личного подсобного хозяйства, крестьянского или фермерского хозяйства разрешается строительство вспомогательных строений и сооружений для содержания домашних животных и птиц.

2. Размещение пасек и отдельных ульев в жилых зонах запрещается. Разрешается устройство пасек и ульев на территории населенных пунктов на расстоянии не менее 100 метров от ближайшего расположенного жилого дома. Пасеки должны быть огорожены плотными живыми изгородями из древесных и кустарниковых культур или сплошным деревянным забором высотой не менее 2 м.

3. Сарай для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома— не менее 15 м. Разрешается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы) к усадебному или сблокированному дому при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями. При этом помещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в жилой дом. Возможна организация внутренней связи хозяйственной постройки и жилого дома при соблюдении санитарно-гигиенических требований.

## **Статья 33. Порядок установки и эксплуатации временных строений и сооружений**

1. Настоящий порядок распространяется на следующие временные строения и сооружения:

- автостоянки;
- контейнерные автозаправочные станции;

- боксовые гаражи;
- гаражи-стоянки типа «Ракушка», «Мыльница», «Улитка» и другие металлические тенты для хранения автомобилей;
- ангары, складские и подсобные строения (сооружения);
- объекты торговли и услуг (киоски, палатки, павильоны, ларьки и др. металлические торговые навесы);
- остановочные павильоны, телефонные кабины;
- сараи, голубятни;
- другие объекты некапитального характера, за исключением рекламных конструкций и временных объектов на строительных площадках.

2. Временные строения и сооружения - искусственные некапитальные наземные объекты срок функционирования, которых ограничен определенным временем в соответствии с требованиями градостроительного законодательства. К ним, в основном, относятся объекты, сооруженные без капитальных конструкций (фундаментов, кирпичных стен, подвалов, смотровых ям и т.п.), и конструкция которых является сборно-разборной или возможна их перестановка и перемещение на земельном участке с помощью техники.

Решением администрации муниципального образования временным строением или сооружением может быть признано капитальное строение или сооружение, возведенное на земельном участке без соответствующего оформления и разрешения и подлежащим дальнейшему сносу в соответствии с градостроительной документацией.

3. Условиями размещения временных строений и сооружений на территории населенного пункта являются:

- наличие свободной территории;
- согласование с жителями в случае, если временное строение или сооружение непосредственно затрагивает их интересы (расположение около окон квартир, во дворе дома, на территории общего пользования домов, на расстоянии ближе 10 метров от глухих торцов жилых домов);
- согласование соответствующих органов государственной власти и органов местного самоуправления на размещение (установку) на данном земельном участке временного строения или сооружения.

4. Установка временных гаражей-стоянок на территории населенного пункта возле места проживания граждан разрешается лишь для граждан, являющихся инвалидами войны или труда первой и второй группы по решению Комиссии.

5. Размещение временных строений и сооружений ограничивается в охранных зонах памятников истории, культуры и архитектуры, в зонах исторического центра и охранных зонах регулирования застройки, на резервных территориях, предназначенных для капитального строительства, территориях, занимаемых зелеными насаждениями и в водоохраных зонах, на территориях, занятых подземными коммуникациями и в их охранных зонах, а также на тротуарах, проездах и других участках, где затрудняется движение пешеходов и транспорта, усложняется проведение механизированной уборки.

6. Не разрешается размещение временных строений и сооружений на газонах, цветниках, детских площадках, в арках зданий, в случаях, если объект загораживает витрины торговых предприятий. Не разрешается размещение временных строений и сооружений ближе 15 метров от окон зданий за исключением остановочных павильонов, а также киосков и палаток, составляющих единый комплекс с остановочными павильонами.

7. К временным строениям, используемым для торговли и услуг, должен быть предусмотрен удобный подъезд автотранспорта для выгрузки или погрузки товаров, не создающий помех для прохода пешеходов и не пересекающий дворовые территории жилых и общественных зданий (школ, детских дошкольных учреждений, учреждений здравоохранения).

8. Высота строений, их этажность и площадь определяются в каждом конкретном случае в соответствии с действующими нормами и правилами с обоснованием необходимости и целесообразности принимаемых решений, исходя из интересов граждан и условий их проживания, градостроительной ситуации и месторасположения.

9. Внешний вид временных строений и сооружений должен отвечать современным архитектурно-художественным требованиям дизайна и долговечности конструкций и отделки.

10. В случае необходимости установки отдельных временных строений мелкорозничной торговли на одной площадке рекомендуется вместо набора однотипных киосков применение быстровозводимых модульных комплексов (мини-маркетов, мини-рынков, торговых рядов), выполненных из легких конструкций по индивидуальным проектам. В случаях организации торговых комплексов из временных строений необходимо устройство общественных туалетов.

11. В случае если временное строение было установлено ранее вступления в силу настоящих Правил и его эксплуатация не соответствует порядку, установленному настоящей статьей, владельцу строения или сооружения необходимо осуществить модернизацию (переработку) внешнего вида строения: восстановление или замену конструктивных элементов, облицовки, остекления, рекламных вывесок, окраски в соответствии с настоящими Правилами.

Модернизация (переработка) объекта осуществляется в соответствии с проектной документацией, согласованной и утвержденной в установленном порядке соответствующим органом архитектуры..

12. Габаритные размеры временного гаража-стоянки не должны превышать 4,0 м х 6 м. Киоски, павильоны, торговые ряды и другие временные строения торговли и услуг должны иметь вывеску, определяющую профиль предприятия, информационную табличку с указанием зарегистрированного названия, формы собственности и режима работы предприятия.

Разрешение на установку временного строения или сооружения оформляется только на конкретное юридическое лицо или гражданина. При совершении сделок купли-продажи временного строения или сооружения, находящихся на землях государственной или муниципальной собственности, новый владелец обязан переоформить разрешение на эксплуатацию в администрации.

Не требуется переоформление разрешения на установку и эксплуатацию временных строений или сооружений, если они были размещены на землях землевладельцев и землепользователей в случае перехода права пользования земельным участком при отчуждении его вместе с расположенными на нем объектами недвижимости и временными строениями и сооружениями.

### **Статья 34. Порядок производства работ по прокладке, ремонту подземных инженерных сооружений**

1. Прокладка и переустройство подземных инженерных сетей и сооружений, выполнение всех других видов работ, связанных с вскрытием грунта, должны осуществляться по проектам (технологическим, рабочим чертежам, проектам производства работ), согласованным и утвержденным в установленном порядке, при техническом надзоре заказчика и эксплуатационных организаций и авторском надзоре проектных организаций с соблюдением действующих строительных норм и правил.

2. Работы по строительству, переустройству и капитальному ремонту подземных и надземных сооружений, дорожных покрытий на территории муниципального образования, а также работы по благоустройству территории населенного пункта, связанные с открытым

способом перехода улиц и площадей могут производиться только после оформления разрешения на производство работ.

Без разрешения на строительство, реконструкцию или капитальный ремонт объекта производство земляных работ запрещено.

3. Ответственность за сохранность существующих инженерных сооружений, имеющих на плановых материалах М 1:500, несет организация, производящая работы и персонально лицо, ответственное за производство работ. В каждом случае повреждения существующих инженерных сооружений составляется акт при участии представителей заинтересованных сторон. В акте указываются причины повреждения, конкретные виновники, меры и сроки восстановления повреждения.

4. Ответственность за механические повреждения подземных инженерных сооружений, отсутствующих на плановых материалах М 1:500, несут руководители предприятий и организаций, осуществляющих их эксплуатацию.

5. Заказчик (застройщик), осуществляющий производство работ по прокладке инженерных сетей, всегда должен иметь на месте производства работ разрешение на их выполнение и чертеж проекта для предъявления всем инспектирующим лицам.

### **Статья 35. Осуществление строительства, строительного контроля и надзора**

1. В случае если при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченный орган на осуществление государственного строительного надзора извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- копия разрешения на строительство;
- проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;
- копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий;
- общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

2. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

3. Государственный строительный надзор осуществляется Инспекцией государственного строительного надзора по Вологодской области при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его

проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ, либо проектная документация таких объектов является типовой проектной документацией или ее модификацией. Владельцы недвижимости, их доверенные лица (подрядчики) обязаны обеспечивать беспрепятственный доступ представителям органов контроля и надзора на места производства работ, возможность ознакомления с соответствующей документацией и осмотра произведенных работ.

4. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка в соответствии со ст. 53 Градостроительного кодекса РФ.

Обязанность осуществлять строительный контроль лежит прежде всего на лице, осуществляющем строительство (производственный контроль). Осуществлять строительный контроль (технический надзор) – это право застройщика (заказчика). Застройщик (заказчик) может привлекать лицо, подготовившее проектную документацию, для осуществления авторского надзора.

5. Контроль за использованием существующих объектов недвижимости осуществляют представители надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

Представители надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законом, вправе беспрепятственно производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от владельцев недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению недвижимости.

Владельцы недвижимости обязаны оказывать представителям надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законом, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

### **Статья 36. Приемка в эксплуатацию завершенных строительством объектов**

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

2. Для ввода объекта в эксплуатацию с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию муниципального района - в случае передачи органом местного самоуправления поселения органу местного самоуправления муниципального района осуществления части своих полномочий, касающихся выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию.

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

- правоустанавливающие документы на земельный участок;
- градостроительный план земельного участка;
- разрешение на строительство;
- акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

- документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);
- документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 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);
- заключение органа государственного строительного надзора, в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, заключение государственного экологического контроля, в случаях, предусмотренных законодательством, о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

4. Орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

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

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

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган местного самоуправления копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган местного самоуправления передана безвозмездно копия 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.

8. 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.

9. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений, в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

10. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию установлена Правительством Российской Федерации.

11. Приемка заказчиком законченного строительством объекта газораспределительной системы должна быть оформлена актом по форме обязательного приложения СНиП 42-01-2002. Данный акт является окончательным для отдельно возводимого объекта газораспределительной системы. Для газораспределительной системы, входящей в состав здания или сооружения, он включается в состав приемосдаточной документации по этому зданию (сооружению).

12. На объектах, принимаемых в эксплуатацию в зимнее время, допускается по решению приемочной комиссии переносить сроки выполнения работ по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий, на ближайший весенне-летний период, но не позднее 1 июля, со сдачей их приемочной комиссии.

13. На основании договора между инвестором, заказчиком и подрядчиком, приемка и ввод в эксплуатацию жилых домов может осуществляться без выполнения в полном объеме строительно-монтажных работ, предусмотренных действующими нормативами, и утвержденным проектом, при этом на подготовленном к вводу в эксплуатацию объекте должны быть закончены работы, связанные с мокрым процессом, помещения должны быть обеспечены энергетикой с установкой запорной арматуры, закончены в полном объеме работы по отоплению, газоснабжению, электроснабжению и местам общего пользования.

14. Заселение жилых домов и эксплуатация объектов гражданского назначения, а также промышленная эксплуатация производственных объектов до ввода в эксплуатацию, в соответствии с настоящим положением, - запрещается.

15. Для ввода в эксплуатацию администрация может создать комиссию. В состав комиссий включаются представители заказчика (застройщика) – председатель комиссии, генерального подрядчика, субподрядных организаций, эксплуатационной организации, генерального проектировщика, органов государственного санитарного надзора, органов государственного пожарного надзора, органов экологического надзора, технической инспекции труда, дополнительно привлекаются представители заинтересованных организаций и других органов надзора.

При приемке в эксплуатацию объектов жилищно-гражданского назначения в состав рабочих комиссий включаются архитекторы – авторы проектов (заместители председателя).

16. Ввод законченного строительством объекта в эксплуатацию оформляется актом приемочной комиссии.

### **Статья 37. Порядок сноса самовольно построенных объектов капитального строительства и самовольно установленных временных строений и сооружений**

1. Самовольным строительством объекта капитального строительства и самовольной установкой временного строения или сооружения является его строительство или установка на земельном участке, не отведенном для этих целей в установленном порядке, либо установленное (построенное) без получения на это необходимых разрешений или с

нарушением градостроительных и строительных норм и правил, в том числе настоящих Правил.

2. Снос самовольно построенного объекта капитального строительства и установленного временного строения и сооружения производится самостоятельно за свой счет виновником или по решению судебного органа, в случае неисполнения постановления администрации. Материалы для подготовки искового заявления о принудительном сносе самовольно построенного объекта капитального строительства или самовольно установленного временного строения и сооружения готовит юрист администрации или лицо уполномоченное администрацией.

## **Глава 1.7. Порядок установления и регистрации адресов строений на территории муниципального образования**

### **Статья 38. Общие положения**

1. Настоящая глава устанавливает состав и структуру адресного реестра, порядок установления и регистрации адресов, а также порядок предоставления информации об адресах и ведения адресного хозяйства.

2. Формирование и ведение адресного реестра осуществляет администрация муниципального образования.

3. Регистрация адресов и их изменений осуществляется в целях обеспечения учета юридически правильных адресов всех имеющихся, вновь построенных, реконструируемых и снесенных жилых и нежилых зданий, строений и сооружений; обеспечения однозначного соответствия адреса и объекта недвижимости; предоставления юридическим и физическим лицам справочной информации.

4. Объектами адресации, подлежащими включению в адресный реестр являются объекты недвижимости, в том числе комплексы или отдельно стоящие общественные, производственные, иные нежилые и жилые строения, здания и сооружения.

5. Адреса не присваиваются временным объектам, элементам технологического и инженерного оборудования линейного и точечного типов.

6. Субъектами оформления и регистрации адресов являются юридические и физические лица - собственники и владельцы объектов адресации.

7. Адресный реестр списка наименований улиц утверждается постановлением главы сельского поселения, на территории которого находится объект недвижимости с соответствующими дальнейшими изменениями и дополнениями.

8. Информация адресного реестра является открытой. Она безвозмездно и в полном объеме предоставляется органам государственной и муниципальной власти.

9. Ответственность за достоверность, полноту, сохранность и предоставление потребителям адресной информации несет администрация МО Нюксенское .

### **Статья 39. Правила установления адреса объектам недвижимости**

1. Выделение и оформление границ улиц, определение порядка нумерации строений на них производится на основе планов детальной планировки и планов застройки данной территории с использованием актуализированных картографических материалов.

2. Присвоение номеров зданиям (домам), расположенным на улицах радиального направления, осуществляется от центра населённого пункта к периферии с нечетными номерами по левой стороне улицы и с четными номерами по правой (стороны определяются по ходу движения от начала улицы).



3. Присвоение номеров зданиям (домам), расположенным на улицах кольцевого направления, осуществляется по ходу часовой стрелки с нечетными номерами по левой стороне улицы и четными по правой.

4. Зданиям, находящимся на пересечении улиц, присваивается номер здания по улице, на которую выходит главный фасад здания. В случае, если на угол выходят два равнозначных фасада одного здания, номер присваивается по улице, идущей по направлению от центра данного населенного пункта.

5. Нумерация строений производится с учетом резервирования номеров под будущие строения в соответствии с утвержденной градостроительной документацией.

6. Отдельно стоящему по фронту улицы строению присваивается соответствующий порядковый номер.

7. На территории владения определяется основное здание, относительно которого осуществляется адресация владения и зданий и строений на территории владения. Прочим (не основным) зданиям, расположенным на территории владения, присваивается номер основного здания владения и дополнительно номер корпуса или строения. Указатель "корпус" или "строение" в адресе определяется в зависимости от функционального назначения зданий с учетом функционального использования территории земельного участка, на котором они расположены, и сложившейся адресации близлежащих зданий. Нумерация зданий производится от главного въезда на территорию владения по мере удаления от него.

8. Нумерация зданий, расположенных между двумя уже адресованными зданиями с последовательными номерами ("вставки" объектов), производится с использованием меньшего номера объекта с добавлением к нему буквы.

9. Пристроенные объекты, которые имеют другое функциональное назначение, чем основное здание, могут быть адресованы как самостоятельные здания.

10. При необходимости установления адресов вновь построенным в районах сложившейся застройки объектам, а также при определении нумерации пристроенных объектов используются буквенные индексы или дробные обозначения. Буквенный индекс следует писать с заглавной буквы рядом с цифрой без дефиса и кавычек (например, 1А, 20В), а дробную часть номера - через косую дробную черту (например, 5/1, 22/3).

12. При присвоении адреса встроенным нежилым помещениям используется термин "помещение" с указанием соответствующего порядкового номера.

#### **Статья 40. Порядок установления и регистрации адресов**

1. Установление (присвоение) адреса производит администрация муниципального образования МО Нюксенское в соответствии с документацией по планировке территории и (или) топографическими планами населенных пунктов.

2. Установление (присвоение) адреса осуществляется следующими нормативными документами:

- постановлением главы муниципального образования МО Нюксенское о присвоении адресов объектам недвижимости;

3. Установление и регистрация адресов объектов недвижимости производится в следующих случаях:

- выдачи разрешения на строительство нового объекта недвижимости;
- признания строений плановыми по решению суда;
- изменения статуса строений (перевод жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения, перевод садовых участков в домовладения усадебного типа, постройка капитальных зданий вместо временных сооружений и т.д.);
- разделения владений и комплексов строений на отдельные части;
- образования новых имущественных комплексов строений при объединении земельных участков;

- ввода строений в эксплуатацию, если при выдаче разрешения на строительство не был присвоен адрес объекта;
  - предоставлении земельных участков под строительство.
4. Регистрация адреса производится на основании заявлений юридических и физических лиц, собственников и владельцев объектов адресации.
  5. Основанием для регистрации адресов объектов, находящихся в эксплуатации, являются документы, подтверждающие право собственности на строения.
  6. Документами, подтверждающими регистрацию адреса объекта недвижимости, является адресная справка, к которой прилагается план местоположения объекта.
  7. Новый адрес принимается на обслуживание организациями и предприятиями только при предоставлении удостоверяющих адрес документов. Регистрация прав собственников и аренды на объект недвижимости, введение в эксплуатацию, а также иные операции со зданиями, строениями, сооружениями или их частями производятся в установленном порядке при условии предоставления удостоверяющих адрес объекта (постановления или справки).

## **Глава 2. Иные нормы регулирования землепользования и застройки**

### **Статья 41. Действие Правил по отношению к градостроительной документации**

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.
2. Органы местного самоуправления муниципального образования после введения в действие настоящих Правил могут принимать решения:
  - о разработке нового или корректировке ранее утвержденного генерального плана населенного пункта с учетом и в развитие настоящих Правил;
  - о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденных и не реализованных проектов планировки в части, установленных Правилами градостроительных регламентов;
  - о разработке новой документации по территориальному планированию, документов по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила (в части уточнения границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, применительно к соответствующим зонам).

### **Статья 42. Основание и право инициативы внесения дополнений и изменений в Правила**

1. Правом инициативы внесения дополнений и изменений в настоящие Правила обладают государственные органы власти и управления, органы местного самоуправления муниципального образования в лице должностных лиц, возглавляющих подразделения администрации муниципального образования, общественные организации, физические и юридические лица.
2. Предложения, содержащие обоснование необходимости внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляются на имя главы администрации муниципального образования. Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон и т.д.

Предложение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии. Последний обязан организовать рассмотрение предложения посредством публичных слушаний в порядке и сроки, определенными настоящими Правилами и Положением о публичных слушаниях.

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении дополнений и изменений в Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами ограничения:

- а) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- б) приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- в) препятствуют осуществлению общественных интересов в развитии конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть дополнены и изменены по иным законным основаниям решениями органа местного самоуправления, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федерации, Вологодской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных положений (параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим условиям и т.д.).

3. На публичные слушания приглашаются владельцы недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать застройку и землепользование, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации муниципального образования, который, не позднее 7 дней, принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации. В случае принятия положительного решения о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила, глава администрации направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления для рассмотрения и утверждения.

4. Дополнения и изменения части II Правил, касающиеся видов и параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, границ территориальных зон, могут быть приняты только при наличии положительного заключения органа архитектуры и градостроительства администрации Нюксенского муниципального района.

#### **Статья 43. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Владельцы земельных участков и объектов капитального строительства, существовавших до вступления в силу настоящих Правил, имеющих размеры меньше минимальных, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать участки и объекты капитального строительства, могут ходатайствовать о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию по землепользованию и застройке..

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

3. В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах

территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может размещаться на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

8. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе местной администрации.

9. На основании указанных в части 8 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и может быть размещено на официальном сайте муниципального образования в сети Интернет.

10. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

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

использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

12. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

#### **Статья 44. Ответственность за нарушения Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица, несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, Вологодской области, иными нормативными правовыми актами.

## ЧАСТЬ II

### КАРТОГРАФИЧЕСКИЕ ДОКУМЕНТЫ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

#### Глава 3. Карты градостроительного зонирования МО Нюксенское. Градостроительные регламенты

##### Статья 45 Карты градостроительного зонирования

1. Карты градостроительного зонирования муниципального образования Нюксенское в приложениях к настоящим Правилам.

На картах градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

##### Земли населенных пунктов

Зоны жилой застройки:

Ж-1 Зона жилой усадебной застройки

Ж-2 Зона жилой многоквартирной застройки

Зона общественно-деловой застройки:

ОБ-1 Зона общественной застройки

ОБ-2 Зона учебных заведений

Производственные зоны:

П-1 Зона предприятий и коммунально складских объектов I -II класса опасности (СЗЗ-500-1000 м).

П-2 Зона предприятий и коммунально складских объектов III класса опасности (СЗЗ- 300 м).

П-3 Зона предприятий и коммунально складских объектов IV - V класса опасности (СЗЗ- 50 м).

Зоны рекреационного назначения:

Р-1 Зона зелёных насаждения общественного пользования

Р-2 Зона луга, леса

Зоны специального назначения:

СП-1 Зона кладбищ

Зона инженерной и транспортной инфраструктуры:

У-1 Зона улично-дорожной сети и сооружений инженерной инфраструктуры

Зоны озеленения специального назначения:

ЗСО Зона озеленения I пояса охраны водозабора

СЗЗ Зона озеленения санитарно-защитной зоны

Земли сельскохозяйственного назначения

СХ-1 Зона лесов в границах с/х предприятий

**Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения:**

- ПП-1 Зона земель автомобильного и железнодорожного транспорта
- ПП-2 Зона земель энергетики
- ПП-3 Зона предприятий III класса опасности (СЗЗ- 300 м).
- ПП-4 Зона предприятий IV класса опасности (СЗЗ- 100 м).
- ПП-5 Зона предприятий V класса опасности (СЗЗ- 50 м).
- ПП-6 Зона коммунально-складских объектов V класса опасности (СЗЗ 50 м)
- ПП-7 Зона объектов размещения захоронения твёрдых бытовых отходов,  
Скотомогильников
- ПП-8 Зона кладбищ

### **Ограничения использования земельных участков (Сервитуты)**

- С-1 Зона жилой застройки в СЗЗ (запрещение нового жилого строительства)
- С-2 Зона охраны между 1 и 2 поясами охраны водозабора
- С-3 Зона охраны между 2 и 3 поясами охраны водозабора.
- С-4 Зона береговой полосы
- С-5 Зона прибрежно-защитной полосы
- С-6 Зона водоохранной полосы.
- С-7 Зона территорий месторождений полезных ископаемых
- С-8 Зона подтопления территории паводковыми водами 4 % обеспеченности
- С-9 Зона подтопления территории паводковыми водами 1 % обеспеченности
- ООТ-1 Зона особо охраняемых природных территорий районного значения

2. Применительно к поименованным в п.1 настоящей статьи настоящих Правил территориальным зонам устанавливаются нижеследующие перечни видов разрешенного использования земельных участков, включая:

- а) основные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства,
- б) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования
- в) условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Озелененные территории общего пользования - парки, скверы, а также дороги, проезды и иные пешеходно - транспортные коммуникации разрешены на территориях всех, выделенных на карте зон.

Территории, зарезервированные для строительства дорог и иных сооружений общего пользования, а также территории, планируемые под застройку, обозначены на карте как резервные территории

4. Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, представляющие муниципальные службы охраны здоровья и общественной безопасности - пункты оказания первой медицинской помощи, скорой помощи, пожарной безопасности, полиции - разрешены во всех зонах "вспомогательных видов использования".

## **Глава 3.1 Перечень и описание зон**

### **Статья 46. Зоны жилой застройки**

Жилые зоны предназначены для проживания и застройки жителей МО Нюксенское:  
- индивидуальными с приусадебными земельными участками и блокированными жилыми домами,

- секционными жилыми домами.

Архитектурно - планировочные, инженерные и строительные решения до введения местных нормативов градостроительного проектирования должны соответствовать следующим документам:

- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства»,

- СП 42.13330.2011 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\*

"Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»,

- требованиям «Региональных нормативов градостроительного проектирования Вологодской области», утверждённых постановлением Правительства области от 12.07.2010 года № 816,

- Технический регламент о требованиях пожарной безопасности, утверждённый Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ в редакции Федерального закона от 10.07.2012 г. № 117-ФЗ и приложениям к данному закону.

После введения местных нормативов градостроительного проектирования эти решения должны определяться соответствующими нормативами.

Объём и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение, должны соответствовать проектной документации, согласованной с органом архитектуры и градостроительства.

В зонах жилой застройки, попадающих в водоохранные зоны, предусматривается повышенная степень благоустройства и озеленения, сохранение среды обитания объектов животного и растительного мира; предотвращение химического и микробного загрязнения поверхностных вод.

Размещение стоянок транспортных средств, их ремонт, мойка, заправка топливом возможны при условии дополнительных согласований.

Разрешенные предприятия обслуживания размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных (секционных) жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы размещаются со стороны улицы и имеется достаточно места для автостоянок.

Жилые зоны представлены следующими разновидностями зон – (таблица 1).



Таблица 1

Кодировка тер. зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (дополнительные)
<b>Зона жилой усадебной застройки</b>			
<b>Ж-1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельно стоящие односемейные дома с участками площадью 400 м<sup>2</sup> и более;</li> <li>- блокированные жилые дома на 1-2 квартиры с придомовыми и приквартирными земельными участками;</li> <li>- выращивание сельскохозяйственных культур (цветов, овощей, фруктов)</li> <li>- строения для содержания мелких животных (домашняя птица, кроликов и т. д.),</li> <li>- сады, огороды,</li> <li>- ограждения участков высотой по фасаду с улицы не более 1,8 м, внутри квартала с просветами, не нарушающие эстетическое восприятие территории,</li> <li>- палисадники высотой до 1 метра</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- дома временного проживания (садовые, дачные дома, гостевые дома)</li> <li>- дополнительные гаражи для индивидуальных транспортных средств;</li> <li>- павильоны розничной торговли и обслуживания;</li> <li>- гостиницы;</li> <li>- магазины торговой площадью до 100 м<sup>2</sup>;</li> <li>- инженерно-технические объекты для обслуживания жилья;</li> <li>- пожарные водоемы.</li> <li>- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства),</li> <li>- пожарные депо,</li> <li>- АТС, небольшие котельные, ТП,</li> <li>- ветлечебницы без постоянного содержания животных;</li> <li>- радио и телевизионные вышки;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи, или открытые автостоянки: 2 машиноместа на индивидуальный участок;</li> <li>- хозяйственные постройки;</li> <li>- теплицы, оранжереи;</li> <li>- индивидуальные бани, надворные туалеты;</li> <li>- площадки для сбора мусора;</li> <li>- отделения полиции;</li> <li>- пункты оказания первой медицинской помощи, пожарной безопасности;</li> </ul>
<b>Зона жилой многоквартирной застройки</b>			
<b>Ж-2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- многоквартирные дома в деревянном или кирпичном исполнении не выше 3 - 4-х этажей, с участком и без участка,</li> <li>- жилые двухэтажные блокированные дома</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>магазины торговой площадью до 100 м<sup>2</sup>;</li> <li>производственные и коммунально-складские объекты не выше V класса санитарной опасности;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- скверы, аллеи, цветники;</li> <li>- элементы благоустройства дворовой территории;</li> <li>- площадки для отдыха взрослого</li> </ul>

	<p>с приквартирными участками.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей фруктов,</li> <li>- строения для содержания мелких животных,</li> <li>- сады, огороды,</li> <li>- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания,</li> <li>- школы начальные и средние,</li> <li>- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,</li> <li>- библиотеки, архивы,</li> <li>- спортплощадки,</li> <li>- аптеки,</li> <li>- пункты первой медицинской помощи,</li> <li>- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,</li> </ul>	<p>гаражи (в капитальном исполнении вместимостью до 10 мест).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- физкультурно-оздоровительные комплексы,</li> <li>- АТС, небольшие котельные, КНС, РП, ТП, ГРП,</li> <li>- антенные поля, радио и телевизионные <b>вышки</b></li> </ul>	<p>населения;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- спортивные и детские площадки;</li> <li>- хозяйственные площадки;</li> <li>- открытые гостевые автостоянки;</li> <li>- встроенные торговые точки;</li> <li>- бани (одноэтажные);</li> <li>- сараи хозяйственные (не более 1 этажа и площадью до 40 м<sup>2</sup>);</li> <li>- балконы, лоджии, отделка фасадов (при согласовании архитектурного решения с администрацией).</li> <li>- отделения полиции;</li> <li>- пункты оказания первой медицинской помощи, пожарной безопасности;</li> </ul>
--	---	---	---

## **Статья 47. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне жилой застройки**

Жилая зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания, для размещения объектов индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства

Для ориентировочных расчетов показатели количества и вместимости учреждений и предприятий обслуживания территорий малоэтажной застройки допускается принимать в соответствии «Региональных нормативов градостроительного проектирования на территории Вологодской области», утвержденных постановлением Правительства области от 12.07.2010 г. № 816.

Расчётные показатели минимальной обеспеченности общей площадью жилых помещений в сельской малоэтажной застройке, в том числе индивидуальной, не нормируется.

Расчётную плотность населения на территории населенных пунктов сельского поселения рекомендуется принимать в соответствии с таблицей 20 «Региональных нормативов градостроительного проектирования на территории Вологодской области».

Допускается размещение учреждений и предприятий обслуживания с использованием индивидуальной формы деятельности - детских учреждений, магазинов, кафе, физкультурно-оздоровительных и досуговых комплексов, парикмахерских, фотоателье и т.п., встроенных или пристроенных к жилым зданиям, с размещением преимущественно в первом и цокольном (кроме детских учреждений) этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов.

Размещение встроенных предприятий, оказывающих вредное влияние на здоровье населения (магазины стройматериалов, москательного-химических и т.п.), в условиях малоэтажной застройки не допускается.

Количество въездов на территорию малоэтажной жилой застройки должно быть не менее двух.

К каждому участку малоэтажной жилой застройки необходимо проектировать проезды в соответствии с требованиями Федерального закона от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» в редакции Федерального закона от 10.07.2012 г. № 117-ФЗ и приложениям к данному закону.

Предельно допустимые размеры земельных участков, предоставляемых для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства, устанавливаются органами местного самоуправления, но не могут быть менее 0,04 га.

В соответствии с п. 1 статьи 33 Земельного кодекса РФ постановлением \* Нюксенского районного комитета самоуправления от 29.10.2004 г. № 64 «О предельных размерах земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность» установлены (минимальные, максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства:

В границах черты с. Нюксеницы:

минимальные – 0,03 га

максимальные - 0,25 га.

---

Примечание: \* - Решением Представительного Собрания Нюксенского муниципального района от 27.10.2006 г. № 76 установлено признать действующим вышеназванное постановление о размерах земельных участков ( на период разработки Правил )

В населённых пунктах района:  
минимальные – 0,03 га

максимальные - 0,30 га.

В соответствии с п. 2 статьи 33 Земельного кодекса РФ и решением Совета сельского поселения Нюксенское от 07.05.2009 г. № 244 «Об установлении размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность» принято:

1. Установить максимальные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность бесплатно из земель, находящихся в муниципальной собственности:

1.1. Для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства:

в черте населённого пункта с. Нюксеница – 0,15 га

в других населённых пунктах сельского поселения – 0,30 га

2. Установить предельные (минимальные, максимальные) размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в собственности поселения:

2.1. Для индивидуального жилищного строительства:

минимальные – 0,04 га

максимальные -

в черте населённого пункта с. Нюксеница – 0,20 га

в других населённых пунктах сельского поселения – 0,30 га

2.2. Для ведения личного подсобного хозяйства:

минимальные – 0,01 га

максимальные -

в черте населённого пункта с. Нюксеница – 0,20 га

в других населённых пунктах сельского поселения – 0,30 га

Показателями интенсивности использования территории населённых пунктов МО Нюксенское являются:

- процент застроенной территории (коэффициент застройки) – отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади жилой застройки в целом;

- показатель плотности застройки, м<sup>2</sup>/га – отношение общей площади всех жилых этажей зданий к площади жилой территории сельского поселения.

Показатели плотности и коэффициент застройки жилой зоны различных типов следует принимать не более приведённых в таблице 2

Таблица 2

Типы застройки	Коэффициент плотности застройки, м <sup>2</sup> /га	Коэффициент застройки
Многokвартирная застройка (2-3 этажа)	5000	0,25
Малозэтажная блокированная застройка (1-2 этажа)	6000	0,3
Застройка одно-, двухэтажными домами с участками, м <sup>2</sup> :	200	0,2
	600	0,2
	1200	0,2
	1500	0,2

**Примечание:** Плотности застройки определены для жилой территории в составе площади застройки жилых зданий и необходимых для их обслуживания площадок различного назначения, подъездов, стоянок, озеленения и благоустройства. Показатели в смешанной застройке определяются путём интерполяции.

Градостроительные регламенты по параметрам строительства в жилых зонах установлены «Региональными нормативами градостроительного проектирования Вологодской области» от 12.017. 2010 г. № 816 (раздел.2.2 «жилые зоны»):

1. Жилые дома на территории населённых пунктов МО Нюксенское располагаются с отступом от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов – не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красной линии улиц и проездов должно быть не менее 5 м. В отдельных случаях допускается размещение индивидуальных жилых домов по красной линии улиц в условиях сложившейся застройки.

2. Для жителей многоквартирных жилых домов, а также жителей индивидуальной застройки при дефиците территории могут предусматриваться дополнительные участки для размещения хозяйственных построек, огородничества и развития личного подсобного хозяйства за пределами границ населенного пункта, на земельных участках, не являющихся резервом для жилищного строительства, с соблюдением природоохранных, санитарных, противопожарных и зооветеринарных требований.

3. Расстояния между жилыми зданиями, а также между жилыми, общественными и производственными, определяются, исходя из требований противопожарной безопасности, инсоляции и санитарной защиты в соответствии с действующими нормами и правилами.

4. Между длинными сторонами жилых зданий следует принимать расстояния (бытовые разрывы) для жилых зданий высотой 2-3 этажа не менее 15 м. между длинными сторонами и торцами этих же зданий с окнами из жилых комнат - не менее 10 м. В условиях реконструкции и в других сложных градостроительных условиях указанные расстояния могут быть сокращены при соблюдении норм инсоляции, освещённости и противопожарных требований, а также обеспечении непросматриваемости жилых помещений (комнат и кухонь) из окна в окно.

5. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 метров, до источника водоснабжения (колодца) – не менее 25 метров. Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учётом противопожарных требований. Указанные нормы распространяются и на пристраиваемые к существующим жилым домам хозяйственные постройки.

6. Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки.

7. При проектировании на территории малоэтажной жилой застройки следует принимать следующие расстояния:

- от трансформаторных подстанций до границ участков жилых домов – не менее 10 метров;
- от газорегуляторных пунктов до жилых домов по таблице 3.

Таблица 3

Давление газа на вводе в ГРЦ, ГРПБ, ШРП, МПа	Расстояние в свету от отдельно стоящих ГРП, ГРПБ и отдельно стоящих ШРП по горизонтали (м) до		
	Зданий и сооружений	Автомобильных дорог (до обочины)	Воздушных линий электропередачи
До 0,6	10	5	Не менее 1,5 высоты опоры
Свыше 0,6 до 1,2	15	8	

8. До границы соседнего земельного участка от нормируемых объектов расстояния по санитарно-бытовым условиям и в зависимости от степени огнестойкости должны быть не менее приведенных в таблице 4.

Таблица 4

Объекты	Расстояния (м) не менее
Индивидуальный, блокированный дом	3
Постройки для содержания скота и птицы	4
Другие постройки: (сарай, бани, гаражи и др.)	1
Мусоросборники	Не менее 50 м, но не более 100 м
Дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков	4
Стволы высокорослых (высотой свыше 5 м) деревьев	4
Стволы среднерослых (высотой 4-5 м) деревьев	2
Кустарник	1

9. Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного в таблице 5.

Таблица 5

Нормативный разрыв, м	Поголовье (шт), не более						
	свины	коровы, бычки	овцы, козы	кролики – матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10	5	5	10	10	30	5	5
20	8	8	15	20	45	8	8
30	10	10	20	30	60	10	10
40	15	15	25	40	75	15	15

10. Расстояния от одно-двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаражей, бань) на придомовом (приквартирных) земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних земельных участках следует принимать в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 г. № 123 - ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности», в редакции Федерального закона от 10.07.2012 г. № 117-ФЗ и приложениям к данному закону.

11. На территориях с застройкой усадебными, одно - двухквартирными домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, автостоянки, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

Допускается пристройка хозяйственного сарая (в том числе для скота и птицы), гаража, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных и противопожарных норм.

Состав и площади хозяйственных построек и построек для индивидуальной трудовой деятельности принимаются в соответствии с градостроительным планом земельного участка. Постройка для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к индивидуальным жилым домам при изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 метров от входа в дом.

12. Расстояния от сараев для скота и птицы до окон жилых помещений дома должно быть не менее, указанного в таблице 6.

Таблица 6.

Группы сараев, блоков	Расстояние (м) , не менее
1 – 2	15
Свыше 2 до 8	25
Свыше 8 до 30	50

13. Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м. Колодцы должны располагаться выше по потоку грунтовых вод.

14. Вспомогательные строения, за исключением автостоянок, размещать со стороны улиц не допускается.

15. Для организации обслуживания на территориях малоэтажного жилищного строительства разрешается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы деятельности - детского сада, магазина, кафе, физкультурно-оздоровительного и досугового комплекса, парикмахерской, фотоателье и т.п., встроенными в малоэтажные жилые дома, с размещением преимущественно в 1-м и цокольном этажах. При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м<sup>2</sup>.

16. Размещение пасек (ульев) на территории малоэтажной застройки населенных пунктов осуществляется в соответствии с правилами землепользования и застройки, с соблюдением экологических, санитарно-гигиенических, зоотехнических и ветеринарно-санитарных норм и правил содержания пчёл и иных правил и нормативов. А для пасек (ульев), располагаемых на лесных участках, в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации.

17. Территории пасек размещают на расстоянии не менее:

- 500 м – от шоссейных дорог, пилюрам, высоковольтных линий электропередач;
- 1000 м – от животноводческих и птицеводческих сооружений;

18. Кочевые пасеки размещаются на расстоянии не менее 1500 м одна от другой и не менее 3000 м от стационарных пасек.

19. Пасеки (ульи) на территории населенных пунктов размещаются на расстоянии не менее 10 м от границ соседнего земельного участка и не менее 50 м от жилых помещений. Территория пасеки (ульев) должна иметь сплошное ограждение высотой не менее 2 м

20. Размещение ульев на земельных участках на расстоянии менее 10 м от границы соседнего земельного участка допускается:

- при размещении ульев на высоте не менее 2 м;
- с отделением их зданием, строением, сооружением, густым кустарником высотой не менее 2 м.

21. Пасеки (ульи) следует размещать на расстоянии от учреждений здравоохранения, образования, детских учреждений, учреждений культуры, других общественных мест, дорог и скотопрогонов, обеспечивающим безопасность людей и животных, но не менее 250 м.

22. Расстояния от пасек (ульев) до объектов жилого и общественного назначения могут устанавливаться органами местного самоуправления исходя из местных условий.

23. Хозяйственные площадки в сельской жилой зоне предусматриваются на придомовых (приквартирных) участках, кроме площадок для мусоросборников, размещаемых на территориях общего пользования из расчёта 1 контейнер на 10 домов. Расстояния от хозяйственных площадок и площадок для мусоросборников следует принимать не более 100 м от входа в дом.

24. Характер ограждения земельных участков со стороны улицы должен быть выдержан в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц по согласованию с органами местного самоуправления. Максимально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м.

25. На границе с соседним земельным участком допускается устанавливать ограждения, имеющие просветы, обеспечивающие минимальное затемнение территории соседнего участка (по согласованию со смежными землепользователями – сплошные) и высотой не более 2 м.

26. Ширина и поперечный профиль улиц в пределах красных линий – минимально 15 м, в остальных случаях в соответствии с разработанными проектами Генеральных планов.

Требования к временному хранению индивидуальных транспортных средств и параметры земельных участков гаражей и открытых автостоянок

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в кв.м/машино-место:

для гаражей одноэтажных - 30 ,

для наземных стоянок – 25.

#### **Статья 48. Зона общественно-деловой застройки**

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности и иных зданий и сооружений (таблица 7).

В общественно-деловых зонах МО Нюксенское выделены следующие территориальные зоны: зона общественной застройки (**ОБ-1**), зона учебных заведений (**ОБ-2**).

Зона **ОБ-1** формируется в административном центре муниципального образования и предназначена для размещения объектов общественно-делового назначения. В сельских населенных пунктах МО Нюксенское формируется общественно - деловая зона, дополняемая объектами повседневного обслуживания в жилой застройке.

Отнесение проектируемых зданий к определённому уровню обслуживания следует производить на основании численности сельского поселения, численности населения населённого пункта или отдельных планировочных элементов, по частоте потребления представляемых услуг: повседневное, периодическое и эпизодическое.

Повседневного обслуживания - объекты обслуживания, посещаемые населением не реже одного раза в неделю, или те, которые должны быть расположены в непосредственной близости к местам проживания и работы населения.

Периодического обслуживания - объекты обслуживания, посещаемые населением не реже одного раза в месяц.

Эпизодического обслуживания - объекты обслуживания, посещаемые населением реже одного раза в месяц.

Зона **ОБ-2** выделена для размещения объектов образования. Необходимость выделения данной зоны связана с особыми требованиями для размещения территорий и зданий образовательных учреждений.



Приоритетным является использование участка под цели, предусмотренные утвержденным генеральным планом населенного пункта.

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчётов инсоляции и освещённости, учёта противопожарных требований и санитарных разрывов.

Нормы расчёта объектов обслуживания и размеры земельных участков определяются в соответствии с приложением 6 «Региональных нормативов градостроительного проектирования на территории Вологодской области», утверждённых постановлением Правительства области от 12.07.2010 г. № 816 или по заданию на проектирование.

Виды разрешенного использования зоны общественной застройки (**ОБ-1**) и зоны учебных заведений (**ОБ-2**) приведены в таблице 7.

Кодировка тер. зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:	Условно разрешенные виды использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (дополнительные):
<b>Зона общественной застройки</b>			
<b>ОБ-1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- многоквартирные дома до 3 -4 этажей,</li> <li>- многоквартирные жилые дома вдоль красных линий, только при условии размещения на 1 этаже нежилых объектов,</li> <li>- квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на первом этаже или в пристроенном отдельно стоящем здании,</li> <li>- гостевые дома,</li> <li>- административно-хозяйственное здание,</li> <li>- отделение связи,</li> <li>- отделение банка,</li> <li>- предприятия ЖКХ,</li> <li>- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,</li> <li>- филиалы библиотек для взрослых и детей,</li> <li>- интернаты для престарелых,</li> <li>- ФАП, аптека,</li> <li>- предприятия бытового обслуживания,</li> <li>- мастерские изделий народных промыслов,</li> <li>- спортзалы,</li> <li>- магазины товаров первой необходимости.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- гаражи и автостоянки на отдельных земельных участках;</li> <li>- пожарные депо;</li> <li>- общественные бани,</li> <li>- тепловые котельные малой мощности;</li> <li>- объекты инженерной инфраструктуры (канализационные насосные станции, трансформаторные подстанции, газораспределительные устройства и т.п.);</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- дошкольные и школьные образовательные учреждения,</li> <li>- детские школы творчества,</li> <li>- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,</li> <li>- объекты общественного питания,</li> <li>- общественные туалеты</li> <li>- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.</li> <li>- скверы, аллеи, элементы благоустройства;</li> <li>- вспомогательные сооружения административного назначения для обслуживания объектов общественно-делового типа;</li> <li>- пожарные водоемы;</li> <li>- детские площадки;</li> <li>- пункты первой медицинской помощи</li> <li>- отделения полиции.</li> </ul>
<b>Зона учебных заведений</b> - зона предназначена для размещения образовательных учреждений, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.			
<b>ОБ-2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- школы;</li> <li>- детские сады;</li> <li>- внешкольные учреждения;</li> <li>- иные объекты дошкольного воспитания;</li> </ul>	нет	<ul style="list-style-type: none"> <li>- вспомогательные сооружения административного назначения для обслуживания объектов образования;</li> <li>- стадионы, спортплощадки;</li> <li>- спортзал или ФОК;</li> </ul>

			<ul style="list-style-type: none"><li>- элементы благоустройства;</li><li>- детские площадки.</li><li>- общежития (интернаты), связанные с учебными заведениями;</li><li>- парковки перед объектами образования;</li><li>- хозяйственные участки;</li><li>- клубные помещения многоцелевого и специализированного назначения.</li></ul>
--	--	--	---

## **Статья 49. Градостроительные регламенты по параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне общественно-деловой застройки**

Размер участков объектов общественно-делового назначения зависит от показателей вместимости и площади объекта и принимается в соответствии с требованиями «Региональных нормативов градостроительного проектирования Вологодской области» и СП 42.13330.2011 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений» или по заданию на проектирование.

Предельные размеры земельных участков:

- минимальный размер земельного участка определяется в соответствии с действующими техническими регламентами и местными градостроительными нормативами;
- минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки.

Высота здания определяется проектом планировки.

Сквозные проезды в зданиях следует принимать шириной в свету не менее 3,5 м, высотой не менее 4,25 м.

Максимальный процент застройки определяется в соответствии с проектом планировки.

Объекты здравоохранения: размер земельного участка амбулаторно-поликлинических учреждений – 0,1 га на 100 посещений, но не более 0,3 га.

Иные параметры принимаются в соответствии с техническими регламентами (действующими нормативами).

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов;

Расстояние от красной линии до линии застройки принимается в соответствии с профилем улицы, принятом в утвержденном генеральном плане и утвержденной документации по планировке территории. Рекомендуемая ширина улиц между красными линиями – не менее 18 метров, рекомендуемый отступ от красной линии до линии застройки – 6 метров (в существующей застройке – по сложившейся линии застройки).

Минимальная ширина хозяйственного проезда – 8 метров при ширине проезжей части 4,5 метра.

## **Статья 50. Производственные зоны**

Зоны предназначены для размещения промышленных предприятий и складских баз I -V классов вредности, имеющих санитарно-защитные зоны от 1000 до 50 метров, с различными уровнями шума и загрязнения. Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

В производственных зонах выделены территориальные зоны:

- П-1** Зона предприятий и коммунально складских объектов I -II класса опасности (СЗЗ-500-1000 м).
- П-2** Зона предприятий и коммунально складских объектов III класса опасности (СЗЗ- 300 м).
- П-3** Зона предприятий и коммунально складских объектов IV - V класса опасности (СЗЗ- 50-100 м).

Размеры земельных участков принимаются в соответствии с требованиями по технологии производства.

Размеры участков складов, головных сооружений инженерных сетей, котельных и прочих коммунально-складских объектов принимаются в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Вологодской области и СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Размер расчетной санитарно-защитной зоны для предприятий может быть изменен Главным государственным санитарным врачом Российской Федерации или его заместителем в порядке, установленном СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Виды разрешенного использования зон I -V классов опасности приведены в таблице 8.

Таблица 8.

Кодировка тер. зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:	Условно разрешенные виды использования:	Вспомогательные виды разрешенного использования (дополнительные):
<b>Зона предприятий и коммунально складских объектов I-II класса опасности (СЗЗ-500-1000 м).</b>			
<b>П-1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- промышленные и коммунально-складские предприятия I-II класса опасности;</li> <li>- производственно-лабораторные корпуса;</li> <li>- офисы, конторы, административные службы;</li> <li>- объекты складского назначения различного профиля;</li> <li>- объекты транспорта (СТО, АЗС, автомойки);</li> <li>- автостоянки открытого и закрытого типа при условии соблюдения норм технических регламентов и местных нормативов градостроительного проектирования;</li> <li>- объекты инженерной инфраструктуры: в соответствии с действующими техническими регламентами и местными градостроительными нормативами.</li> <li>- озеленение и благоустройство</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий;</li> <li>- автозаправочные станции;</li> <li>- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,</li> <li>- объекты инженерно-технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования;</li> <li>- объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов использования, включая противопожарную: в соответствии с действующими техническими регламентами и местными градостроительными нормативами;</li> <li>- открытые гостевые автостоянки на участках основных видов разрешенного использования</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- склады временного хранения утильсырья: размеры земельных участков в соответствии с проектом планировки</li> </ul>
<b>Зона предприятий и коммунально складских объектов III класса опасности (СЗЗ- 300 м).</b>			
<b>П-2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- промышленные предприятия III класса вредности различного профиля;</li> <li>- склад газовых баллонов с установленной санитарно-защитной зоной 300 метров;</li> <li>- сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения,</li> <li>- теплицы;</li> <li>- производства по обработке пищевых</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV класса вредности,</li> <li>- общежития, связанные с производством</li> <li>- автозаправочные станции.</li> <li>- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,</li> <li>- склады временного хранения,</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- оздоровительные сооружения для работников предприятий,</li> <li>- пункты оказания первой медицинской помощи,</li> <li>- временные торговые объекты,</li> <li>- объекты общественного питания, обслуживающие предприятия данного класса.</li> </ul>

	<p>продуктов,  - перерабатывающие и сортировочные производства;  - гаражи боксового типа,  - гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;  - станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;  - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей,  - объекты складского назначения различного профиля;  - объекты технического и инженерного обеспечения;  санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения, котельные;  офисы, конторы, административные службы обеспечения предприятий данного класса;;  - предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий;  пожарные депо, объекты пожарной охраны</p>	<p>- спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятий,  - специализированные магазины по продаже продукции предприятий,  - гаражи боксового типа,  - автостоянки на отдельном земельном участке, не связанные с обслуживанием данных предприятий.</p>	<p>- объекты бытового назначения,  - открытые стоянки временного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта  - сооружения для хранения транспортных средств, обслуживающих предприятия данного класса,  - объекты складского назначения различного профиля, обслуживающие предприятия данного класса,  - объекты гражданской обороны,  - объекты противопожарного назначения.  - вспомогательные сооружения предприятий;  - подъездные дороги, разворотные площадки;  - элементы благоустройства;  - инженерные сооружения;  - общественные туалеты;  - санитарно-защитные зеленые насаждения</p>
<b>Зона предприятий и коммунально складских объектов IV - V класса опасности (СЗЗ- 100-50 м).</b>			
<p><b>П-3</b></p>	<p>- предприятия и склады IV - V класса вредности с санитарно - защитной зоной 100 м-50 м;  - сельскохозяйственные предприятия и объекты сельскохозяйственного назначения,  - теплицы,  - сооружения для хранения транспортных средств,</p>	<p>- отдельно-стоящие отделы ГИБДД, полиции;  - общежития, связанные с производством  - промышленные предприятия и коммунально-складские организаций,  - автозаправочные станции,  - киоски, лоточная торговля, временные</p>	<p>- оздоровительные сооружения для работников предприятий,  - объекты общественного питания, обслуживающие данные предприятия,  - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта,</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- предприятия автосервиса,</li> <li>- гаражи и автостоянки для постоянного хранения автомобилей,</li> <li>- авторемонтные предприятия,</li> <li>- объекты складского назначения различного профиля,</li> <li>- объекты технического и инженерного обеспечения предприятий,</li> <li>- санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения,</li> <li>- офисы, конторы, административные службы,</li> <li>- предприятия оптовой, мелкооптовой торговли и магазины розничной торговли по продаже товаров собственного производства предприятий,</li> <li>- ветлечебницы (ветеринарные станции).</li> <li>- автозаправочные станции,</li> <li>- типографии.</li> <li>- пожарные части;</li> </ul>	<p>павильоны розничной торговли и обслуживания населения,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон,</li> <li>- теплицы,</li> <li>- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи,</li> <li>- объекты общественного питания на отдельных земельных участках,</li> <li>- объекты торговли на отдельных земельных участках.</li> <li>- вспомогательные сооружения предприятий;</li> <li>- подъездные дороги, разворотные площадки;</li> <li>- элементы благоустройства;</li> <li>- инженерные сооружения;</li> <li>- санитарно-защитные зеленые насаждения.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- зеленые насаждения специального назначения,</li> <li>- спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятий,</li> <li>- специализированные магазины по продаже продукции предприятий,</li> <li>- объекты гражданской обороны,</li> <li>- объекты противопожарного назначения.</li> <li>- автозаправочные станции, станции техобслуживания автомобилей.</li> <li>- производственные предприятия пищевой промышленности V класса опасности, санитарно-защитная зона 50 м;</li> <li>- пункты оказания первой медицинской помощи,</li> </ul>
--	--	---



## Статья 51. Параметры и условия физических и градостроительных изменений

1. Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны;

2. Площадь участков, предназначенных для озеленения в пределах ограды предприятия, следует определять из расчета не менее 3 м<sup>2</sup> на одного работающего в наиболее многочисленной смене. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% пл ощади предприятия;

3. Производственные территории следует преобразовывать с учетом примыкания к территориям иного функционального назначения:

- в полосе примыкания производственных зон к общественным территориям следует размещать общественно-административные («предзаводские» по терминологии СНиП II-89-80\*) части производственных территорий, включая их в формирование общественных центров и зон;

- в полосе примыкания к жилым территориям не следует оформлять границы производственного участка глухим забором, рекомендуется использование входящей в состав СЗЗ полосы примыкания для размещения коммунальных объектов жилого района, многоэтажных гаражей-стоянок различных типов, зеленых насаждений;

4. Нормативный размер участка промышленного предприятия следует принимать равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с действующими техническими регламентами территории промышленной зоны.

5. Объекты транспорта (АЗС, автомойки): следует принимать размер земельного участка АЗС в зависимости от количества колонок в соответствии с действующими техническими регламентами и местными градостроительными нормативами.

6. Площадь и размер земельных участков складов следует принимать в соответствии с действующими техническими регламентами и местными градостроительными нормативами.

7. Размеры санитарно – защитных зон установлены в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Кроме санитарной классификации производственные предприятия и объекты имеют ряд характеристик и различаются по их параметрам, в том числе:

- по величине занимаемой территории,
- по интенсивности использования территории (плотность застройки, процент застроенности),
- по численности работающих,
- по величине грузооборота,
- по величине потребляемых ресурсов (водопотребление, теплотребление).

## Статья 52. Зоны рекреационного назначения

Зона рекреационного назначения предназначена для отдыха, туризма, физической культуры и спорта.

Рекреационные зоны формируются на землях общего пользования, на землях особо охраняемых природных территорий, землях историко-культурного назначения, землях лесного фонда (городские леса, защитные леса). Рекреационные зоны необходимо формировать во взаимосвязи с землями сельскохозяйственного назначения, создавая взаимоувязанный природный комплекс поселения.

В данной зоне рекреационного назначения выделены территориальные зоны:

**(Р-1)** - зона зеленых насаждений общего пользования

**(Р-2)** – зона луга, леса

Площадь зеленых насаждений, представленных древесной и кустарниковой растительностью принимается не менее 70% территории зоны. Максимальная площадь застройки принимается не более 10 % территории зоны.

Расстояния между объектами, в том числе линейными, между собой и древесно-кустарниковой растительностью принимаются в соответствии с требованиями норм противопожарной безопасности, «Региональных нормативов градостроительного проектирования Вологодской области» и СП 42.133301 «Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Виды разрешенного использования зоны **Р-1** и **Р-2**, приведены в таблице 9.

Кодировка тер. зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:	Условно разрешенные виды Использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (дополнительные)
	<b>Зона зеленых насаждений общественного пользования</b> - предназначена для размещения зеленых насаждений общего пользования, включая парки, сады, скверы и прочие озелененные территории.		
<b>Р-1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- древесно-кустарниковая растительность;</li> <li>- цветники;</li> <li>- парки, скверы,</li> <li>- игровые площадки;</li> <li>- комплексы аттракционов ( игровые , тир);</li> <li>- стадионы, спортивные площадки;</li> <li>- вспомогательные строения и инфраструктура для организации отдыха;</li> <li>- летние эстрады;</li> <li>- водоемы;</li> <li>- объекты торговли и общественного питания;</li> <li>- объекты религиозного назначения.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- спортивные комплексы (сооружения);</li> <li>- клубы;</li> <li>- зооуголки.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- гостевые автостоянки;</li> <li>- пожарные водоемы;</li> <li>- общественные туалеты;</li> <li>- площадки для временных аттракционов;</li> <li>- инженерно-технические объекты, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования;</li> <li>- хозяйственные площадки;</li> <li>- малые архитектурные формы;</li> <li>- рекламные щиты;</li> </ul>
	<b>Зона луга, леса</b>		
<b>Р-2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- парки, лесопарки, скверы;</li> <li>- объекты отдыха и туризма;</li> <li>- зеленые насаждения;</li> <li>- строения, сооружения;</li> <li>- сооружения линий электропередач.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты торговли и общественного питания;</li> <li>- религиозные объекты.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- площадки для отдыха;</li> <li>- объекты инженерно-технического обеспечения и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования;</li> <li>- объекты, обеспечивающие безопасность объектов основных видов использования, включая противопожарную.</li> </ul>

### **Статья 53. Зоны специального назначения**

К зоне специального назначения относится зона кладбищ, скотомогильников, объекты размещения отходов производства и потребления, иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путём выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах

Правовой режим земельных участков, расположенных в данной зоне определяется в соответствии с законом Российской Федерации от 12.01.1996 года № 8-ФЗ «О погребении и похоронном деле» и СанПиН 2.1.1279-03, СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция).

Не разрешается размещать кладбище на территориях:

- 1 и 2-го поясов зон санитарной охраны источников централизованного водоснабжения и минеральных вод;
- зон санитарной охраны;
- с выходом на поверхность сильнотрециноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- со стоянием грунтовых вод менее 2 м от поверхности земли при наиболее высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных;
- на берегах озёр, рек и других открытых водоёмов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей.

Таблица 10

Кодировка тер. Зоны	Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	Условно разрешенные виды использования	Вспомогательные виды разрешенного использования (дополнительные)
<b>Зона кладбищ</b>			
<b>СП-1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- захоронения (для действующих кладбищ),</li> <li>- мемориальные комплексы,</li> <li>- дом траурных обрядов,</li> <li>- бюро похоронного обслуживания,</li> <li>- бюро-магазины похоронного обслуживания,</li> <li>- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,</li> <li>- культовые объекты.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- предприятия торговли для обслуживания зоны;</li> <li>- пункты оказания первой медицинской помощи</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- захоронения (для закрытых кладбищ),</li> <li>- ритуальные залы</li> <li>- хозяйственные площадки;</li> <li>- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей.</li> </ul>
<b>Зона объектов размещения захоронения твёрдых бытовых отходов</b>			
<b>СП-2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- свалки бытовых отходов и иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон;</li> <li>- объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил.</li> </ul> <p><i>Вспомогательные виды разрешённого использования:</i></p>	Нет	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты эксплуатации полигонов и очистных сооружений;</li> <li>- иные вспомогательные производства и административные объекты, связанные с функционированием полигонов и очистных сооружений;</li> <li>- зелёные насаждения;</li> <li>- инженерные коммуникации.</li> </ul>

## **Статья 54. Параметры и условия физических и градостроительных изменений:**

### **Для зоны кладбищ:**

1. Выбор участков для устройства мест погребения должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства кладбищ следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими, легкими, воздухопроницаемыми. Уровень стояния грунтовых вод не должен быть выше 2,5 м от поверхности земли.

Размер земельного участка для кладбища определяется с учётом количества жителей конкретного населенного пункта должен быть не менее 0,5 га и не более 40 га. При этом учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.

Размер участка земли на территориях кладбищ для погребения умершего устанавливается органом местного самоуправления таким образом, чтобы гарантировать погребение на этом же участке земли умершего супруга или ближайшего родственника.

2. При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории будущего кладбища, включающую осушение территорий, устройство дренажей, засыпку на поверхность мелкозернистых сухих грунтов;

3. Для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не менее 65-75% от общей площади кладбища, а площадь зеленых насаждений - не менее 25%;

4. Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные зоны: входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища;

5. Кладбища размещают на расстоянии:

- от территорий жилой застройки, рекреационных зон, зон отдыха, стационарных лечебных учреждений, территорий садоводческих, огороднических и дачных объединений или индивидуальных участков не менее:

- 100 м при площади кладбища 10 га и менее;
- 300 м при площади кладбища от 10 до 20 га;
- 500 м при площади кладбища от 20 до 40 га.

- от водозаборных сооружений централизованного источника водоснабжения населения не менее 1000 м с подтверждением достаточности расстояния расчётами поясов зон санитарной охраны водоисточника и времени фильтрации;

- в сельских населенных пунктах, в которых используются колодцы, родники и другие природные источники водоснабжения, при размещении кладбищ выше по потоку грунтовых вод, санитарно-защитная зона между кладбищем и населённым пунктом обеспечивается в соответствии с результатами расчётов очистки грунтовых вод и данными лабораторных исследований.

6. На участках кладбищ предусматривается зона зелёных насаждений шириной не менее 20 м, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

7. Расстояние от границ участков кладбищ традиционного захоронения:

- до красной линии – 6 м;
- до стен жилых домов – 300 м;
- до зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений – 300 м.

### **Для зоны объектов размещения захоронения твёрдых бытовых отходов:**

Выбор участков для устройства полигонов и очистных сооружений должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства полигонов и очистных

сооружений следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими;

При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории, включающую осушение территорий, устройство дренажей.

Размещение объектов в данной зоне осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

Выбор перспективных участков для строительства полигонов производят на стадии составления схем районных планировок и генеральных планов городов и их зеленых зон, схем санитарной очистки населенных пунктов от твердых бытовых отходов (ТБО). Число и площадь полигонов зависит от численности жителей населяемых мест, обслуживаемых полигонами, площади и конфигурации населенных пунктов, дальности транспортировки отходов.

Полигоны размещают за пределами населенных пунктов с соблюдением размера санитарно-защитной зоны, устанавливаемой, в соответствии со СанПиН 2.1.7.722-, не менее 500 м до жилой застройки.

### **Глава 3.2 Территории, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов**

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) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

(п. 4 введен Федеральным законом от 31.12.2005 N 210-ФЗ)

### **Статья 55. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры**

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования магистральных инженерных сетей энергообеспечения, связи, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, а также для головных сооружений инженерной инфраструктуры: очистных и водозаборных сооружений, котельных, электрических подстанций, насосных станций и включают территории, необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Разводящие сети, проходящие по земельным участкам на карте Правил не обозначаются, однако к ним накладываются определенные ограничения, которые прописываются при выдаче разрешений на строительство. Любые самостоятельные работы вблизи коммуникаций запрещены, а в случае необходимости проведения таковых, то они производятся при обязательном присутствии специально уполномоченных представителей. Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального (целевого) назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

Зона **У-1** выделена для формирования территорий объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих населенные пункты МО Нюксенское и транзитных объектов инженерной инфраструктуры, проходящих по территории муниципального образования.

### **У-1 - Зона улично-дорожной сети и сооружений инженерной инфраструктуры**

Зоны инженерной инфраструктуры предназначены для размещения и функционирования магистральных инженерных сетей энергообеспечения, связи, газоснабжения, теплоснабжения, водоснабжения и канализации, а также для головных сооружений инженерной инфраструктуры: очистных и водозаборных сооружений, котельных, электрических подстанций, насосных станций и включают территории, необходимые для их технического обслуживания и охраны.

Разводящие сети, проходящие по земельным участкам на карте Правил не обозначаются, однако к ним накладываются определенные ограничения, которые прописываются при выдаче разрешений на строительство. Любые самостоятельные работы вблизи коммуникаций запрещены, а в случае необходимости проведения этих работ, то они производятся при обязательном присутствии специально уполномоченных представителей. Включение земельных участков в состав зоны инженерной инфраструктуры обусловлено расположением на этих участках объектов соответствующего функционального (целевого) назначения или предназначенных градостроительной документацией для размещения таких объектов.

Зона У-1 выделена для формирования территорий объектов инженерной инфраструктуры, обслуживающих населенные пункты МО Нюксенское и транзитных объектов инженерной инфраструктуры, проходящих по территории поселения.

Уличная сеть в пределах красных линий (**У-1**) является территорией общего пользования и предназначена для организации транспортно-пешеходных связей и размещения магистральных коммуникаций, а также установления санитарно-защитных и охранных зон таких объектов в соответствии с действующим законодательством и требованиями технических регламентов.

Взаимное расположение элементов улицы принимается в соответствии с профилем улицы, принятом в утвержденном генеральном плане и утвержденной документации по планировке территории.

Разрывы между инженерными сетями, проезжей частью, элементами озеленения и ограждениями принимается в соответствии с требованиями Региональных нормативов градостроительного проектирования Вологодской области и СНиП 2.07.01-89\* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».

Разрешенное и запрещенное использование территорий уличной сети приведено в таблице 11.

**Зона улиц внутри поселения (улицы в населенных пунктах) выделена для создания правовых условий размещения и функционирования автодорог внутри населенных пунктов.**

#### **Виды разрешенного использования.**

Таблица 11

Кодировка тер. зоны	Разрешенное использование	Запрещенное использование
<b>У-1</b>	- существующие и проектируемые улицы в границах населенных пунктов поселения для движения автомобильного транспорта <b>Вспомогательные виды разрешенного использования:</b>	- размещение зданий и сооружений; - выделение участков под строительство капитальных зданий и сооружений.



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы;</li> <li>- защитные зеленые полосы;</li> <li>- элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования;</li> <li>- велосипедные дорожки;</li> <li>- транспортные развязки;</li> <li>- опоры, столбы, освещения.</li> <li>- посты ГИБДД,</li> <li>- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;</li> </ul> <p><b>Условно разрешенные виды использования:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию;</li> <li>· рекламные конструкции;</li> <li>· искусственные дорожные сооружения.</li> </ul>	-
--	---	---

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Улично-дорожную сеть следует формировать как единую общепоселковую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией поселения, в соответствии с генпланом.

Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать:

- изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта;
- уширение проезжей части перед перекрестками;
- развитие сети улиц с твердым покрытием.
- Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время.
- Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения.
- Общее архитектурное решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды.
- При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин.

### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов.

Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89\* п.4.12.

Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток.

Предусмотреть сервитут под коридоры проектируемых транспортных магистралей.

Проектирование инженерных систем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения, электроснабжения и связи следует осуществлять на основе схем водоснабжения, канализации, теплоснабжения, газоснабжения и энергоснабжения, разработанных и утверждённых в установленном порядке.

Инженерные системы следует рассчитывать исходя из соответствующих нормативов расчётной плотности населения, принятой на расчётный срок, удельного среднесуточного норматива потребления и общей площади жилой застройки, определяемой документацией.

Места прокладки коммуникаций по улицам определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов.

При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью.

Территории зон транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к землям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям железнодорожного и автомобильного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию подземных и наземных зданий, строений и сооружений.

В сельской местности следует предусматривать вариант системы электроснабжения ЛЭП 10/35 кВ. Вдоль трасс воздушных высоковольтных линий электропередач, по обе стороны от проекции крайних фазных проводов устанавливается санитарно-защитная зона 15 м.

Охранные зоны ЛЭП 220, 150 кВ - 25 м, ЛЭП до 20 кВ - 10 м.

Разрешено	Запрещено
<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведение работ по озеленению и благоустройству территории;</li> <li>- сохранение существующих жилых, общественных зданий и приусадебных участков <b>при условии</b> проведения мероприятий по снижению напряженности электрического поля;</li> <li>- размещение площадок для временного хранения автотранспорта,</li> <li>- прокладка инженерных сетей.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- новое строительство жилых, общественных и производственных зданий;</li> <li>- предоставление земель под дачные и садово-огороднические участки;</li> <li>- размещение новых сооружений и площадок для остановок всех видов общественного транспорта;</li> <li>- производство работ с огнеопасными, горючими и горюче-смазочными материалами, выполнение ремонта машин и механизмов;</li> <li>- размещение площадок спортивных, игровых, для отдыха;</li> </ul>

### Зона инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного	- головные объекты электроснабжения, газоснабжения,
----------------------------	---

использования:	водоснабжения и водоотведения; - магистральные сети; - антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.
Вспомогательные виды разрешенного использования	- санитарно-защитные зоны; - зеленые насаждения, выполняющие специальные функции - защитные инженерные сооружения; - иные вспомогательные объекты для обслуживания и эксплуатации строений, сооружений и коммуникаций.
Условно - разрешенные виды использования:	· объекты жилищно-коммунального хозяйства.

### **Особенности застройки и землепользования на территориях зон инженерной инфраструктуры.**

Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования Нюксенского района, схемой территориального планирования Вологодской области, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения, в том числе:

- объектов энергетических систем регионального значения;
- объектов транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;
- линейных объектов регионального значения, обеспечивающих деятельность субъектов естественных монополий;
- иных объектов, размещение которых необходимо для осуществления определенных федеральными законами и законами Вологодской области полномочий.

Прокладка магистральных коммуникаций должна производиться, как правило, на территориях зон инженерной и транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями и проектом.

При проектировании и строительстве магистральных коммуникаций, как правило, не допускается их прокладка под проезжей частью улиц.

При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом архитектуры и градостроительства района и администрации поселения по представлению проектных материалов заказчиком.

При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

Владельцы подземных и наземных коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган архитектуры и градостроительства администрации поселения документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством, реконструкцией.

Проектная документация на строительство и реконструкцию инженерных коммуникаций и сооружений должна соответствовать требованиям норм обеспечения объектов капитального строительства современными коммунальными услугами и действующим санитарным нормам, СНиП, ГОСТ и другим нормативным правовым актам.

Проекты инженерных сетей разрабатываются по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании архитектурно-планировочного задания,

выданного органом архитектуры и градостроительства. Организации, выдавшие технические условия, несут ответственность в установленном порядке за их техническую целесообразность и эффективность.

При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на реальной современной топографической основе М 1:500, выданной или согласованной органом архитектуры и градостроительства.

Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденным проектом организации строительства и Правилами благоустройства и содержания территории поселения.

Земляные работы, связанные с прокладкой и переустройством инженерных коммуникаций, могут производиться только после получения разрешения на производство работ в порядке, установленном Правилами благоустройства и содержания территории поселения.

До начала строительных работ по прокладке магистральных инженерных сетей заказчик обязан:

- оформить предоставление земельного участка для строительства магистральных сетей и сооружений;
- получить разрешение или согласование трассы от государственного органа в области охраны окружающей среды.

При прокладке сетей заказчик обязан:

- выполнить разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;
- до сдачи в эксплуатацию инженерных сетей и сооружений выполнить исполнительную съемку подземных коммуникаций и передать её в орган архитектуры и градостроительства поселения.

Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на производителя работ.

В целях обеспечения нормативной долговечности металлических трубопроводов, кроме пассивной защиты их от коррозии, предусматривается электрохимическая защита от блуждающих токов, проектирование и строительство которой должно осуществляться организациями, имеющими соответствующую лицензию, а эксплуатация - специализированной службой.

### **Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

Санитарно-гигиенические и экологические требования:	Размещение на территории зоны инженерной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование специально уполномоченных государственных органов. Для объектов электроснабжения, газоснабжения и водоотведения
---	--

	<p>устанавливаются санитарно-защитные зоны и санитарные разрывы в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов. Новая редакция».</p> <p>Для объектов водоснабжения устанавливаются зоны санитарной охраны в соответствии с СанПиН 2.1.4.027-95 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения».</p>
Защита от опасных природных и техногенных процессов:	Совместная прокладка газо- и трубопроводов, транспортирующих легковоспламеняющиеся и горючие жидкости, с кабельными линиями не допускается.

#### **Статья 56. Параметры и условия физических и градостроительных изменений для основных видов разрешенного использования**

1. Классификация улично-дорожной сети и параметры поперечных профилей в соответствии с генеральным планом.

2. При размещении искусственных сооружений, мостов, путепроводов габарит искусственных сооружений должен соответствовать ширине проезжей части подходящих улиц с учетом перспективы их развития.

#### **Статья 57. Зоны озеленения специального назначения**

##### **ЗСО – зона озеленения 1 пояса охраны водозабора**

Основной целью создания и обеспечения режима в зоне санитарной охране (далее - ЗСО) является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала.

Установленные границы ЗСО и составляющих ее поясов могут быть пересмотрены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению заинтересованных организаций.

Граница первого пояса устанавливается на расстоянии не менее 30 метров от водозабора при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 метров при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Мероприятия на территории зоны санитарной охраны подземных источников водоснабжения определены в СанПиН 2.1.4.1110-02.

Граница первого пояса ЗСО водопровода с поверхностным источником устанавливается в следующих пределах:

а) для водотоков:

вверх по течению - не менее 200 м от водозабора;

вниз по течению - не менее 100 м от водозабора;

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной.

Кодировка тер. зоны	Запрещается	Допускается
<b>ЗСО</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>- все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения;</li><li>- размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий;</li><li>- проживание людей;</li><li>- посадка высокоствольных деревьев;</li><li>- применение ядохимикатов и удобрений (в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02);</li><li>- загрязнение питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- озеленение (луг, низкорослый кустарник);</li><li>- ограждение территории;</li><li>- размещение объектов для непосредственной эксплуатации водопроводного сооружения. В соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключаящих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе. Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.</li></ul>

### **СЗЗ – зона озеленения санитарно-защитной зоны от предприятий**

Территория санитарно-защитной зоны предназначена:

1) для обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;

2) для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;

3) для организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, и повышение комфорта микроклимата.

Все действующие предприятия в обязательном порядке должны иметь проекты организации санитарно-защитных зон. При отсутствии таких проектов устанавливаются нормативные размеры СЗЗ в соответствии с действующими санитарными нормами.

СЗЗ отделяют промышленные объекты и производства, группы промышленных объектов и сооружения, являющиеся источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, от территории жилой застройки, ландшафтно-рекреационных зон, зон отдыха, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков.

Размер СЗЗ и рекомендуемые минимальные разрывы устанавливаются в соответствии с санитарными правилами. Проект СЗЗ разрабатывается в обязательном порядке для объектов III класса опасности, а также для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых санитарными правилами класс опасности не установлен и не установлены размеры СЗЗ и рекомендуемые разрывы.

Для предприятий IV-V классов опасности, расстояние от которых до нормируемых территорий соответствует ориентировочным санитарно-защитным зонам, установленным санитарными правилами, размеры СЗЗ и минимальные разрывы устанавливаются без разработки проекта.

При отсутствии проекта СЗЗ устанавливаются ориентировочные размеры санитарно-защитных зон по классификации в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами. Ориентировочный размер СЗЗ должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

Окончательные размеры СЗЗ для объектов, утвержденные в установленном порядке, наносятся на генеральный план развития территории муниципального образования. Для предприятий, не требующих разработки проекта, на генеральные планы наносятся размеры СЗЗ, установленные в соответствии с санитарными правилами.

Кодировка тер. зоны	Запрещается	Допускается
<b>СЗЗ</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- жилая застройка, включая отдельные объекты для проживания людей;</li> <li>- ландшафтно-рекреационные зоны и отдельные объекты;</li> <li>- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;</li> <li>- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;</li> <li>- предприятия пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;</li> <li>- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;</li> <li>- спортивные сооружения;</li> <li>- парки, детские площадки;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- лесопарки;</li> <li>- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);</li> <li>- здания административного назначения;</li> <li>- бани, прачечные;</li> <li>- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;</li> <li>- пожарные депо;</li> <li>- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы,</li> <li>- артезианские скважины для технического водоснабжения;</li> <li>- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;</li> <li>- канализационные насосные станции;</li> <li>- сооружения оборотного водоснабжения;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- образовательные и детские учреждения,</li> <li>- оздоровительные учреждения общего пользования.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- автозаправочные станции;</li> <li>- станции технического обслуживания автомобилей (в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03);</li> <li>- объекты торговли и общественного питания,</li> <li>- спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения, связанные с обслуживанием данного предприятия;</li> <li>- питомники растений для озеленения пром.площадки и санитарно-защитной зоны.</li> </ul>
--	---	--

### **Статья 58. Земли сельскохозяйственного назначения**

В зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения – зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для производства, хранения и первичной обработки сельскохозяйственной продукции, входят также земли, занятые внутрихозяйственными дорогами, коммуникациями, древесно-кустарниковой растительностью, предназначенной для обеспечения защиты земель от воздействия негативных природных, антропогенных и техногенных воздействий, замкнутыми водоёмами, и резервные земли для развития объектов сельскохозяйственного назначения.

В зонах сельскохозяйственного использования ограничивается изъятие всех видов сельскохозяйственных земель в целях, не связанных с развитием профилирующих отраслей. В данных зонах максимально ограничиваются изъятие всех видов сельскохозяйственных земель, в целях не связанных с развитием профилирующих отраслей. В данных зонах максимально ограничиваются все виды производственной деятельности, отрицательно влияющие на условия развития основных отраслей сельского хозяйства. Предоставление земельных участков из земель сельскохозяйственного назначения в собственность или аренду осуществляется в соответствии с законодательством Вологодской области

#### **СХ-1. Зона лесов в границах с/х предприятий**

Зона лесов выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующих массивов лесов, создания чистой окружающей среды в интересах здоровья и организации мест отдыха.

Предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и лесоустроительной документацией.

Кодировка тер. зоны	Разрешено	Запрещено
<b>СХ-1</b>	- ведение сельскохозяйственного и лесоустроительного производства, создание защитных лесных насаждений, научно-	- деятельность, не соответствующая их целевому назначению;



	исследовательских, учебных и иных площадок, связанных с сельскохозяйственным производством. - озеленение и благоустройство территории; - крестьянские (фермерские) хозяйства; - склады сельхозпродукции.	- строительство капитальных зданий и сооружений.
--	---	--

**Статья 59. Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли специального назначения**

Функциональное значение земли отражается в праве посредством деления всех земель на соответствующие категории в зависимости от их целевого назначения: земли промышленности, транспорта, сельскохозяйственного назначения, земли поселений и т.д.

Согласно статье 87 Земельного кодекса земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, для обеспечения космической деятельности, обороны, безопасности и иного специального назначения составляют самостоятельную категорию. Эти земли используются для несельскохозяйственных целей. Другим критерием, с помощью которого определяются эти земли, является их нахождение за пределами черты сельских поселений.

Основная функция, которую выполняют эти земли, выражается в их использовании и размещении объектов недвижимости: промышленности, транспорта, связи, энергетики и т.п. В соответствии со статьёй 79 Земельного кодекса для указанных специальных задач должны предоставляться в первую очередь земли, не пригодные для ведения сельского хозяйства, либо при отсутствии таковых земель – сельскохозяйственные угодья худшего качества. В земельном законодательстве установлены ограничения на изъятие земель, используемых как средство производства в сельском и лесном хозяйстве, для перевода их в состав земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, космического обеспечения, обороны и иного специального назначения.

Особенностью правового режима данной категории земель является установление различных видов зон с особыми условиями использования земель. Охранные, санитарно-защитные и иные зоны устанавливаются в целях обеспечения безопасности населения и создания необходимых условий для эксплуатации промышленных, транспортных и иных объектов. Установление зон с особыми условиями использования земель даёт возможность не изымать эти земли и предоставлять земельные участки для несельскохозяйственных специальных целей, имеющие минимальные размеры.

Земельные участки, на которых устанавливаются зоны, у собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов не изымаются. В их пределах вводится особый режим использования земель, ограничивающий или запрещающий виды деятельности, не совместимые с целями установления зон. Зоны устанавливаются на основании соответствующих нормативных правовых актов решениями соответствующих органов при предоставлении земель.

Отличительная черта правового регулирования использования данной категории земель заключается в том, что их правовой режим, а также смежных с ними земельных участков, включенных в состав указанных выше зон, подчинен режиму эксплуатации объектов недвижимости, прочно связанных с землёй.

Другая особенность правового режима земель промышленности и иного специального назначения – строгое нормирование размеров земельных участков, предоставляемых для использования их в несельскохозяйственных целях. Согласно ст. 33 ЗК размеры земельных участков, для несельскохозяйственных целей устанавливаются по утвержденным в установленном порядке нормам отвода земель для этих видов деятельности либо в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией. Если таких норм не установлено, то площадь земельного участка, необходимого для обслуживания объекта, определяется в проекте его строительства.

К числу особенностей правового режима земель этой категории относится также право несельскохозяйственных предприятий, учреждений и организаций предоставлять неиспользуемые ими земли в безвозмездное пользование для сельскохозяйственного и иного использования, в том числе в качестве служебных земельных наделов. Земли промышленности и иного специального назначения могут использоваться также в лесохозяйственных целях.

### **ПП-1. Зона земель автомобильного транспорта**

Зоны предназначены для формирования и развития территории полосы отвода и придорожной полосы внешнего автомобильного транспорта (дороги и улицы)

Порядок установления и использования придорожных полос автомобильных дорог общего пользования, находящихся в государственной собственности Вологодской области, являющихся зонами с особым режимом использования земель, определен в соответствии с постановлением Правительства Вологодской области от 26.03.2010 г. № 311 « Об утверждении порядка установления и использования придорожных полос автомобильных дорог регионального или межмуниципального значения».

К охранным зонам транспорта относятся земельные участки, необходимые для обеспечения сохранности, прочности и устойчивости сооружений, устройств и других объектов транспорта, а также земли с подвижными песками, прилегающие к землям транспорта. Земли охранных зон транспорта не изымаются у собственников земельных участков и используются ими с соблюдением действующих ограничений. Порядок установления охранных зон, их размеров и режима пользования землями охранных зон определяется для каждого вида транспорта в соответствии с действующим законодательством.

Для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, согласно п. 3 ст. 90 Земельного кодекса, могут предоставляться земельные участки для:

- размещения автомобильных дорог, их конструктивных элементов и дорожных сооружений;
- размещения автовокзалов и автостанций, других объектов автомобильного транспорта и объектов дорожного хозяйства, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств;
- установление полос отвода автомобильных дорог.

Земельные участки на полосах отвода автомобильных дорог в пределах земель автомобильного транспорта могут передаваться в установленном Земельном кодексе порядке в аренду гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса и наружной рекламы.

Положение о землях транспорта включает в состав земель автомобильного транспорта дорожное хозяйство, земли, занятые автомобильными дорогами и

непосредственно примыкающими к ним строениями и сооружениями. Основная часть земель автомобильных дорог – полосы отвода.

В придорожных полосах автомобильных дорог устанавливается особый режим использования земель. Постановлением Правительства РФ от 1 декабря 1998 г. № 1420 были утверждены Правила установления и использования придорожных полос федеральных автомобильных дорог общего пользования. Особый режим использования земель в пределах придорожных полос предусматривает ряд ограничений при осуществлении хозяйственной деятельности в пределах этих полос для создания нормальных условий эксплуатации автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения требований безопасности дорожного движения и безопасности населения.

К особенностям правового режима земель автомобильного транспорта относится резервирование земельных участков для строительства автомобильных дорог. Постановлением Правительства РФ от 30 июня 1999 г. № 718 «О резервировании земельных участков для строительства и реконструкции федеральных автомобильных дорог общего пользования» предусмотрено, что должны учитываться земельные участки, подлежащие резервированию в государственном земельном кадастре, и представляться необходимая документация для их государственной регистрации. На этих землях действует особый режим землепользования, и строительство любых объектов осуществляется в установленном порядке по решению уполномоченных органов при обязательном согласовании с Российским дорожным агентством.

Зона существующих и проектируемых автодорог межмуниципального и местного значения выделена для создания правовых условий размещения и функционирования внешних автодорог поселения.

Индекс Зоны	Разрешенное использование	Запрещенное использование
<b>ПП-1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- существующие, реконструируемые, строящиеся автомобильные дороги;</li> <li>- строительство мостов;</li> <li><b>Вспомогательные виды использования:</b></li> <li>- Государственной инспекции безопасности дорожного движения, объекты дорожной службы и объекты дорожного сервиса, по нормам автодорог</li> <li>- работы по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;</li> <li>- установка рекламных конструкций, соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;</li> <li>- установка информационных щитов и указателей, имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- выполнение работ, не связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением объектов дорожного сервиса;</li> <li>- размещение зданий, строений, сооружений и других объектов, не предназначенных для обслуживания автомобильной дороги, ее строительства, реконструкции, капитального ремонта, ремонта и содержания и не относящихся к объектам дорожного сервиса;</li> <li>- распашка земельных участков, покос травы, осуществление рубок и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта, за исключением работ по содержанию полосы отвода автомобильной дороги или ремонту автомобильной дороги, ее участков;</li> <li>- выпас животных, а также их прогон</li> </ul>

	<p>движения или осуществлению дорожной деятельности.</p>	<p>через автомобильные дороги вне специально установленных мест, согласованных с владельцами автомобильных дорог;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технических регламентов и (или) нормативным правовым актам о безопасности дорожного движения;</li> <li>- установка информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к обеспечению безопасности дорожного движения или осуществлению дорожной деятельности.</li> </ul>
--	--	---

### **Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства.**

Размещение, проектирование и строительство объектов дорожной безопасности, дорожной службы и сервиса должно производиться с учетом требований стандартов и технических норм безопасности дорожного движения, экологической безопасности, строительства и эксплуатации автомобильных дорог.

Зона железнодорожного транспорта выделена для создания правовых условий размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного транспорта. Граница зоны определена по границе полосы отвода железной дороги. Регламенты устанавливаются пользователем железной дороги, главное условие которых – обеспечение безопасности движения транспорта.

#### **I. Виды разрешенного использования.**

<p>Основные виды разрешенного использования:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- земли, через которые ж /дорога проходит, используются землепользователем по назначению.</li> <li>- после строительства железной дороги, определяется полоса отвода железной дороги, СЗЗ устанавливается согласно проектной документации.</li> </ul>
<p>Вспомогательные виды разрешенного использования</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- объекты, предназначенные для обслуживания железной дороги;</li> <li>- устройство переездов с основными автодорогами местного значения по проекту;</li> <li>- устройство «проколов» под железной дорогой для прохода животных по проекту.</li> </ul>
<p>Условно разрешенные виды использования:</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- устройство ограждений полосы отвода;</li> <li>- устройство автопроезда для обслуживания дороги.</li> </ul>

**Ограничения:** Запрещается любое использование полосы отвода для нужд поселения.

### **ПП-2. Зона земель энергетики:**

Земельные участки, на которых находятся воздушные линии электропередачи, подстанции, распределительные пункты, другие сооружения и объекты энергетики. Основные положения правового режима земель энергетики содержатся в статье 89 Земельного кодекса. Землями энергетики признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов энергетики и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным кодексом, федеральными законами и законами субъектов Федерации.

Для обеспечения деятельности организаций и эксплуатации объектов энергетики могут устанавливаться охранные зоны электрических сетей. Правила определения размеров земельных участков для размещения воздушных линий электропередачи и опор линий связи, обслуживающих электрические сети, устанавливаются Правительством Российской Федерации. Действующее законодательство предусматривает специальные требования, касающиеся энергетических объектов. Так, при проектировании и строительстве тепловых электростанций должны предусматриваться их оснащение высокоэффективными средствами очистки выбросов и сбросов загрязняющих веществ, использование экологически безопасных видов топлива и безопасное размещение отходов производства.

Должны предусматриваться меры по сохранению водных объектов, водосборных площадей, водных биологических ресурсов, земель, почв, лесов и иной растительности, биологического разнообразия, обеспечиваться устойчивое функционирование естественных экологических систем, сохранение природных ландшафтов, особо охраняемых природных территорий и памятников природы.

Индекс Зоны	Разрешенное использование	Запрещенное использование
<b>ПП-2</b>	<p>- размещения воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики.</p> <p>- выполнение работ, связанных со строительством, с реконструкцией, капитальным ремонтом, ремонтом и содержанием автомобильной дороги, а также с размещением воздушных линий электропередачи, наземных сооружений кабельных линий электропередачи, подстанций, распределительных пунктов, других сооружений и объектов энергетики</p>	Деятельность, не соответствующая их целевому назначению

### **ПП-3. Зона предприятий III класса опасности (СЗЗ=300 м)**

Порядок установления санитарно - защитных зон определён в санитарно - эпидемиологических правилах и нормативах Сан ПиН 2.2.1./2.1.1. 1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», утвержденных Главным государственным санитарным врачом России 10 апреля 2003 г.

Предприятия, отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющимися источниками воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами (СЗЗ). Поэтому земельные участки в границах СЗЗ предоставляются при наличии заключения территориальных органов Госсанэпиднадзора об отсутствии нарушений санитарных норм и правил.

Санитарно-защитная зона должна предусматриваться на всех этапах разработки градостроительной, предпроектной и проектной документации, строительства и эксплуатации отдельного предприятия или промышленного комплекса.

Запрещается размещение в санитарно-защитной зоне коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков. В границах санитарно-защитной зоны и на территории промплощадок запрещается размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Размещение спортивных сооружений; парков, образовательных учреждений, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования на территории санитарно-защитной зоны не допускается.

В санитарно-защитной зоне запрещается размещение объектов для проживания людей. СЗЗ или какая-либо её часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

В границах СЗЗ можно 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, котельные, ГРС, КНС, РП, ТП, ГРП, АТС, антенные поля, радио и телевизионные вышки.

СЗЗ для предприятий III классов опасности должна быть озеленена не менее чем на 50%.площади.

### **ПП-4, ПП-5, ПП-6 Зоны предприятий и коммунально-складских объектов V-IV класса опасности (СЗЗ=50-100 м)**

Санитарно-защитные зоны представлены соответствующими зонами от производственно-коммунальных объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач. IV-V классов вредности (СЗЗ=100-50 м),

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам и техническим регламентам.

СЗЗ для предприятий IV, V классов должна быть озеленена не менее чем на 60% площади.

### III – 7. Зона объектов размещения захоронения твёрдых бытовых отходов. Скотомогильников

Индекс зоны	Разрешенное использование	Запрещенное использование
III-7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- полигоны твёрдых бытовых отходов,</li> <li>- полигоны промышленных отходов,</li> <li>- сборные пункты и мусоросортировочные предприятия,</li> <li>- предприятия по утилизации отходов,</li> <li>- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны,</li> <li>- рекультивация территории - в установленном порядке.</li> </ul> <p><i>Вспомогательные виды использования:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ограждения территории,</li> <li>- организованные въезды - выезды транспорта,</li> <li>- зелёные защитные полосы,</li> <li>- гаражи спецтехники, обслуживающие данную территорию,</li> <li>- открытые стоянки спецтехники, обслуживающие данную территорию;</li> <li>- внутриплощадочные инженерные сооружения (в т.ч. сети) – в границах объекта,</li> <li>- автостоянки для временного хранения грузовых и легковых автомобилей,</li> <li>- здания проходных, сторожки;</li> <li>- строения для обслуживающего персонала,</li> <li>- строения для обеспечения допуска и охраны.</li> </ul>	<p>деятельность, не соответствующая их целевому назначению</p>

#### Параметры и условия физических и градостроительных изменений

Выбор участков для устройства полигонов и очистных сооружений должен осуществляться на основе положительных решений экологической и санитарно-гигиенической экспертизы. При выборе участков для устройства полигонов и очистных сооружений следует учитывать свойства грунтов. Грунты не менее чем на глубину 2 м должны быть сухими;

При отсутствии необходимых гидрогеологических условий рекомендуется проводить инженерную подготовку территории, включающую осушение территорий, устройство дренажей.

Размещение объектов в данной зоне осуществляется в соответствии с действующим законодательством.

**Зона существующего скотомогильника выделена для обеспечения защиты жизни и здоровья граждан и животных.**

**Виды разрешенного использования.**

<p>Основные ограничения использования:</p>	<p>На территории скотомогильника категорически запрещено производить любые работы. Захоронения животных должно иметь ограждения и должны быть выполнены все требования по его содержанию.</p>
--	---

Для скотомогильников необходимо принять административный регламент. Регламент принимается в целях защиты жизни и здоровья граждан и животных, охраны окружающей среды от возникновения и распространения инфекционных болезней человека и животных на территории МО Нюксенское. Существующий скотомогильник должен быть огорожен, чтобы избежать нарушения захоронения животных. Меры принимаются для обеспечения безопасности процессов утилизации биологических отходов.

Помимо местных властей за состояние скотомогильников несет ответственность и Департамент сельского хозяйства - в частности, его департамент ветеринарии.

При производстве строительных работ вблизи неотмеченных захоронений (это действительно есть) могут возникать вспышки болезней. Это происходит при прокладке дорог, трубопроводов, заборе песка или глины. Кадастр по могильникам существует, но его надо обновить, привязать к местности. Сейчас на уровне правительства готовится специальная программа, которая будет предусматривать полный учет этих объектов, их содержание и охрану. При ужесточении регламентов по скотомогильникам, Правила будут корректироваться.

**ПП-8. Зона кладбищ**

Индекс Зоны	Разрешенное использование	Запрещенное использование
ПП-8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- действующие и недействующие кладбища</li> <li><i>Вспомогательные виды использования:</i></li> <li>- озеленение и благоустройство территории;</li> <li>- склады для обслуживания объектов,</li> <li>- вспомогательные объекты, необходимые для технического обслуживания основных объектов.</li> </ul>	деятельность, не соответствующая их целевому назначению

**Глава 3.3. Ограничения использования земельных участков (Сервитуты)**

**Статья 60. Понятие сервитута**

. В соответствии со ст.1 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» сервитут – это право ограниченного пользования чужим



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

Земельное законодательство различает публичный и частный сервитуты.

Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом РФ, нормативным правовым актом субъекта РФ, нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Правила, установление публичных сервитутов, содержится в ст. 23 Земельного кодекса РФ (далее ЗК РФ)..

Частный сервитут согласно п.1 ст.23 ЗК РФ устанавливается в соответствии с гражданским законодательством (далее ГК РФ)

Следует отметить, что правила об установлении сервитутов, предусмотренные гражданским законодательством, распространяются не только на земельные участки, но и на здания, строения, сооружения и другое недвижимое имущество, ограниченное пользование которым необходимо вне связи с использованием земельным участком (ст. 277 ГК РФ)

В соответствии с п.1 ст. 274 ГК РФ собственник недвижимого имущества (земельного участка, другой недвижимости) вправе требовать от собственника соседнего земельного участка, а в необходимых случаях и от собственника другого земельного участка (соседнего участка) предоставления права ограниченного пользования соседним участком (сервитута).

Как следует из п.1 и п.4 ст.274 ГК РФ, сервитут может быть установлен только в отношении объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности. При этом правом требовать установления сервитута обладает собственник недвижимого имущества, а также лица, которому участок предоставлен на праве пожизненного наследуемого владения или праве постоянного (бессрочного) пользования.

Собственник объекта недвижимого имущества, обремененного сервитутом, не лишён прав владения, пользования и распоряжения таким объектом (п.2 ст.274 ГК РФ). При переходе права собственности на объект недвижимого имущества, обремененного сервитутом, сервитут сохраняется.

Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, не может быть отчуждён в иной форме, передан в залог, а также не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

Согласно п.4 ст.23 ЗК РФ сервитут может быть срочным или постоянным, т.е. установленным на определенный срок или бессрочным.

## **Статья 61. Порядок установления сервитута**

Администрация МО Нюксенское имеет право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим и юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд: прохода или проезда через земельный участок, использования части земельного участка в целях трассировки, эксплуатации и 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,

временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ, свободного доступа к прибрежной полосе и других.

В соответствии с п.3 ст.274 ГК РФ сервитут устанавливается по согласованию между лицом, требующим установления сервитута, и собственником соседнего участка и подлежит регистрации в порядке, установленном для регистрации прав на недвижимое имущество. В случае не достижения соглашения об установлении или условиях сервитута спор разрешается судом по иску лица, требующего установления сервитута.

При отсутствии спора по условиям установления сервитута соглашение о его установлении заключается в письменной форме

В соответствии со ст.27 ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» государственная регистрация сервитутов проводится в Едином государственном реестре прав (далее – ЕГРП) на основании заявления собственника недвижимого имущества или лица, в пользу которого установлен сервитут, при наличии у последнего соглашения о сервитуте. Сервитут вступает в силу после его регистрации в ЕГРП. Отсутствие государственной регистрации сервитута свидетельствует об отсутствии у сторон прав и обязанностей, а соглашение о сервитуте является незаключённым.

Для государственной регистрации сервитута предоставления кадастрового плана земельного участка не требуется в случае, если сервитут устанавливается на весь земельный участок. Однако, если сервитут относится к части земельного участка или иного объекта недвижимости, к документам, в которых указываются содержание в сфере действия сервитута, прилагается заверенный соответствующей организацией (органом) по учёту объектов недвижимого имущества план, на котором отмечена сфера действия сервитута

Границы действия сервитутов обозначаются на планах земельных участков, входящих в состав исходно-разрешительной документации на строительство.

Сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, другому лицу.

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

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

## **Статья 62. С-1. Зона жилой застройки в СЗЗ (запрещение нового строительства)**

Санитарно-защитные зоны (СЗЗ) представлены соответствующими зонами от производственно-коммунальных объектов, объектов специального назначения, внешнего транспорта и линий электропередач.

В санитарно-защитных зонах возникают дополнительные требования и ограничения, осуществляется мониторинг и анализ негативного воздействия и качества окружающей среды. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки ее границ. Проектирование, строительство (реконструкция) и ввод в эксплуатацию объектов в условиях действия ограничений санитарно-защитной зоны допускается только при наличии санитарно-эпидемиологического заключения о соответствии таких объектов санитарным нормам и правилам, и техническим регламентам.

Индекс зоны	Запрещается	Допускается
<b>С-1</b>	- жилую застройку, включая отдельные жилые дома;	- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха;</li> <li>- территории садоводческих товариществ, коттеджной застройки;</li> <li>- коллективные или индивидуальные дачные, садово-огородные участки;</li> <li>- спортивные сооружения, детские площадки;</li> <li>- образовательные и детские учреждения;</li> <li>- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;</li> <li>- объекты по производству и складированию лекарственных средств и веществ;</li> <li>- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;</li> <li>- комплексы водопроводных сооружения для подготовки и хранения питьевой воды.</li> </ul>	<p>пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель);</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения;</li> <li>- поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения;</li> <li>- бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания;</li> <li>- гостиницы, гаражи, пожарные депо, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;</li> <li>- электроподстанции, объекты и сети инженерно-технической инфраструктуры;</li> <li>- сооружения водоснабжения и канализации;</li> <li>- автозаправочные станции и станции технического обслуживания авто-мобилей.</li> </ul> <p>В санитарно-защитных зонах объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, объектов по производству и складированию лекарственных средств и веществ допускается размещение новых профильных, однотипных объектов.</p>
--	--	--

### Статья 63. С- 2. Зона охраны между 1 и 2 поясами охраны водозабора

В соответствии с действующими санитарными нормами и правилами источники водоснабжения (поверхностные и подземные) должны иметь зоны санитарной охраны в составе трех поясов. Первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов. Его назначение – защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

Индекс зоны	Запрещается	Допускается
<b>С-2</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли (в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02);</li> <li>- размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промышленных</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- озеленение территории;</li> <li>- выявление, тампонирующее или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов (в</li> </ul>

	<p>стоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02);</p> <p>- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий, выпас скота;</p>	<p>соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02);</p> <p>- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора (в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02).</p>
--	---	--

### Статья 64. С-3. Зона охраны между 2 и 3 поясами охраны водозабора

Индекс зоны	Запрещается	Допускается
<b>С-3</b>	<p>- закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли (требования СанПиН 2.1.4.1110-02).</p>	<p>- озеленение территории;</p> <p>- выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов (в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02);</p> <p>- бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора (в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02).</p> <p>Допускаемые виды использования недвижимости, которые внесены в особый перечень согласования (условно разрешенные виды использования):</p> <p>- размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод (только при использовании защищенных подземных вод), при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно - эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля (в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02).</p>

## Статья 65. С-4. Зона береговой полосы

**Береговая полоса** - полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования, которая предназначена для общего пользования.

Запрещается:	Допускается:
<ul style="list-style-type: none"><li>- использование сточных вод для удобрения почв;</li><li>- размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;</li><li>- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;</li><li>- 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;</li><li>- распашка земель;</li><li>- размещение отвалов размываемых грунтов;</li><li>- выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн (в соответствии с требованиями Водного кодекса РФ);</li><li>- проведение рубок главного пользования.</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- озеленение территории;</li><li>- организация мест отдыха населения;</li><li>- благоустройство территории и размещение мобильных малых архитектурных форм;</li><li>- размещение пляжей;</li><li>- размещение причалов и сопутствующих им объектов обслуживания.</li></ul>

## Статья 66. С-5. Зона прибрежной защитной полосы

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

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.

В границах прибрежных защитных полос наряду с установленными ограничениями запрещаются:

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

В соответствии с водным законодательством в пределах водоохранных зон выделяются прибрежные защитные полосы (ПЗП), на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Для ручьев протяженностью до 10 км ширина водоохранной зоны совпадает с прибрежной защитной полосой и принимается 50 метров.

Индекс зоны	Запрещается	Допускается
<b>С-5</b>	использование сточных вод для удобрения почв;	озеленение, благоустройство; рекреация, организация благоустроенных

	применение удобрений; установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков, выделение участков под индивидуальное строительство; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; движение автомобилей и тракторов.	пляжей, оборудованных сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения; Совмещение ПЗП с парапетом набережной при наличии ливневой канализации; 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; - Движение транспортных средств по дорогам и стоянка на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.
--	--	---

При условии дополнительных согласований возможно размещение:

- малых архитектурных форм и элементов благоустройства;
- объектов водоснабжения, водозаборных сооружений (при наличии лицензии на водопользование).

Участки земель прибрежных защитных полос предоставляются для размещения объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования по соблюдению водо-охранного режима.

Закрепление на местности границ водо-охранных зон и границ прибрежных защитных полос специальными информационными знаками осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

### **Статья 67. С- 6. Зона водоохраной полосы**

В соответствии с водным законодательством водоохранной зоной является территория, примыкающая к акватории водного объекта, на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности, в том числе градостроительной, в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод.

Для ручьев протяженностью до 10 км ширина водоохраной зоны совпадает с прибрежной защитной полосой и принимается 50 метров.

Водоохранные зоны выделяются в целях предупреждения и предотвращения загрязнения поверхностных вод, сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Индекс зоны	<b>В границах водоохранных зон запрещаются:</b>	<b>В границах водоохранных зон допускаются:</b>
<b>С-6</b>	- использование сточных вод для удобрения почв; - размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления,	- проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану

	<p>радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;</p> <p>- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;</p> <p>- 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.</p>	<p>водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.</p> <p>- установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, (осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации).</p>
--	--	--

В целях обеспечения рационального использования и охраны водных объектов создаются бассейновые советы, осуществляющие разработку рекомендаций в области использования и охраны водных объектов в границах бассейнового округа.

### **Статья 68. С-7. Зона территорий месторождений полезных ископаемых**

Градостроительный регламент не определяет правовой режим недр, который регулируется Законом РФ от 21 февраля 1992 г. "О недрах", в соответствии с которым недрами признается часть земной коры, расположенная ниже почвенного слоя, а при его отсутствии - ниже земной поверхности и дна водоемов и водотоков, простирающейся до глубин, доступных для геологического изучения и освоения.

Законом РФ "О недрах" установлены условия застройки и землепользования на площадях залегания полезных ископаемых. Проектирование и строительство населенных пунктов, промышленных комплексов и других хозяйственных объектов разрешаются только после получения заключения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориального органа об отсутствии полезных ископаемых в недрах под участком предстоящей застройки. Застройка площадей залегания полезных ископаемых, а также размещение в местах их залегания подземных сооружений допускаются с разрешения федерального органа управления государственным фондом недр или его территориальных органов и органов государственного горного надзора только при условии обеспечения возможности извлечения полезных ископаемых или доказанности экономической целесообразности застройки.

Допускается:

- соблюдение установленного законодательством порядка предоставления недр в пользование и недопущение самовольного пользования недрами;
- обеспечение полноты геологического изучения, рационального комплексного использования и охраны недр;
- проведение опережающего геологического изучения недр, обеспечивающего достоверную оценку запасов полезных ископаемых или свойств участка недр, предоставленного в пользование в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- проведение государственной экспертизы и государственный учет запасов полезных ископаемых, а также участков недр, используемых в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- обеспечение наиболее полного извлечения из недр запасов основных и совместно с ними залегающих полезных ископаемых и попутных компонентов;

- достоверный учет извлекаемых и оставляемых в недрах запасов основных и совместно с ними залегающих полезных ископаемых и попутных компонентов при разработке месторождений полезных ископаемых;
- охрана месторождений полезных ископаемых от затопления, обводнения, пожаров и других факторов, снижающих качество полезных ископаемых и промышленную ценность месторождений или осложняющих их разработку;
- предотвращение загрязнения недр при проведении работ, связанных с использованием недрами, особенно при подземном хранении нефти, газа или иных веществ и материалов, захоронении вредных веществ и отходов производства, сбросе сточных вод;
- соблюдение установленного порядка консервации и ликвидации предприятий по добыче полезных ископаемых и подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- предупреждение самовольной застройки площадей залегания полезных ископаемых и соблюдение установленного порядка использования этих площадей в иных целях;
- предотвращение размещения отходов производства и потребления на водосборных площадях подземных водных объектов и в местах залегания подземных вод, которые используются для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или промышленного водоснабжения либо резервирование которых осуществлено в качестве источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Допустимые виды использования недвижимости, которые внесены в особый перечень согласования (условно разращенные виды использования):

- разработка месторождений полезных ископаемых и пользование недрами в целях, не связанных с добычей полезных ископаемых, осуществляются в соответствии с утвержденными техническими проектами.

Запрещается:

- загрязнения недр при проведении работ, связанных с использованием недрами, особенно при подземном хранении нефти, газа или иных веществ и материалов, захоронении вредных веществ и отходов производства, сбросе сточных вод;
- не соблюдение установленного порядка консервации и ликвидации предприятий по добыче полезных ископаемых и подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых;
- самовольная застройка площадей залегания полезных ископаемых и не соблюдение установленного порядка использования этих площадей в иных целях;
- размещения отходов производства и потребления на водосборных площадях подземных водных объектов и в местах залегания подземных вод, которые используются для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения или промышленного водоснабжения либо резервирование которых осуществлено в качестве источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Закон РФ «О недрах» от 21.02.92 № 2395-1
- СНиП 2.07.01-89\*, п.9.2\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений)

Зоны нормативного недропользования - месторождения подземных вод  
Закон РФ «О недрах» от 21.02.92 № 2395-1

#### **Статья 69. С-8 - Зона подтопления территории паводковыми водами 4 % обеспеченности**

К данной зоне предъявляются аналогичные требования, что и к зоне С-9 (зона подтопления территории паводковыми водами 1 % обеспеченности).



## Статья 70. С-9 - Зона подтопления территории паводковыми водами 1 % обеспеченности

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;
- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью: один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями.

Индекс зоны	Запрещается	Допускается
<b>С – 9</b>	- строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения инженерной защиты от подтопления.	<p>Осуществлять защиту территорий от затопления следующими методами:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- обвалованием территорий со стороны водного объекта;</li> <li>- искусственным повышением рельефа территории до незатопляемых планировочных отметок;</li> <li>- аккумуляцией, регулированием, отводом поверхностных сбросных и дренажных вод с затопленных, временно затопляемых, орошаемых территорий и низинных нарушенных земель.</li> </ul> <p>В состав средств инженерной защиты от затопления могут входить: дамбы обвалования, дренажи, дренажные и водосбросные сети, нагорные водосбросные каналы, быстротокки и перепады, трубопроводы и насосные станции.</p>

1. При необходимости инженерной защиты от подтопления следует предусматривать комплекс мероприятий, обеспечивающих предотвращение подтопления территорий и отдельных объектов в зависимости от требований строительства, функционального использования и особенностей эксплуатации, охраны окружающей среды и/или устранения отрицательных воздействий подтопления.

2. Сооружения и мероприятия для защиты от подтопления проектируются в соответствии с требованиями СНиП 22-02-2003 и СНиП 2.06.15-85.

## Статья 71. ООТ -1 - Зона особо охраняемых природных территорий районного значения

Категории земель природоохранного назначения, режимы их использования и охраны определяются в соответствии с требованиями статьи 97 Земельного кодекса Российской Федерации.

В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

К землям особо охраняемых природных территорий относятся – земли, которые имеют особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное и иное ценное значение, которые изъяты в соответствии с постановлениями федеральных органов государственной власти, органов государственной власти субъектов РФ или решениями органов местного самоуправления полностью или частично из хозяйственного использования и оборота и для которых установлен особый правовой режим.

Земли особо охраняемых территорий используются для соответствующих целей. Использование этих земель для иных целей ограничивается или запрещается в случаях, установленных Земельным кодексом РФ, федеральными законами.

Индекс Зоны	Разрешенное использование	Запрещенное использование
<b>ООТ -1</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведение научных исследований по согласованию с Департаментом природных ресурсов и охраны окружающей среды области с учетом ограничений;</li> <li>- заготовка и сбор не древесных лесных ресурсов, заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений гражданами для собственных нужд;</li> <li>- выполнение биотехнических мероприятий по согласованию с Департаментом природных ресурсов и охраны окружающей среды области;</li> <li>- сбор ботанических и зоологических коллекций, за исключением объектов, занесенных в Красную книгу Вологодской области и Красную книгу РФ;</li> <li>- сбор минералогических коллекций в соответствии с Законом Российской Федерации от 21 февраля 1992 года № 2395-1 «О недрах»;</li> <li>- устройство туристических маршрутов для летнего пешего и зимнего лыжного туризма;</li> <li>- устройство площадок и троп с</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- проведение рубок лесных насаждений, за исключением выборочных рубок погибших и поврежденных лесных насаждений в соответствии с лесным законодательством и по согласованию с Департаментом природных ресурсов и охраны окружающей среды области;</li> <li>- подсочка деревьев;</li> <li>- все виды мелиоративных работ;</li> <li>- строительство объектов, не относящихся к функционированию памятника природы;</li> <li>- разжигание костров;</li> <li>- проезд и стоянка вне дорог автотранспорта, не связанные с функционированием памятника природы, за исключением транспортных средств специального назначения (пожарной, скорой медицинской помощи, полиции);</li> <li>- прогон и выпас сельскохозяйственных животных;</li> <li>- распашка земель;</li> <li>- засорение водных объектов и захламление территории;</li> <li>- геологоразведочные изыскания и добыча полезных ископаемых;</li> <li>- применение ядохимикатов, минеральных удобрений, химических веществ защиты растений и стимуляторов роста;</li> <li>- взрывные работы;</li> </ul>

	<p>временными сооружениями для обслуживания экскурсионных маршрутов;</p> <p>- использование территории проводить на основании постановления Правительства Вологодской области № 987 от 30.07.2007 года с изменениями</p>	<p>- заготовка и сбор не древесных лесных ресурсов, заготовка пищевых лесных ресурсов и сбор лекарственных растений, за исключением заготовки и сбора гражданами данных ресурсов для собственных нужд;</p> <p>- уничтожение и повреждение аншлагов и других информационных знаков, а также оборудованных мест отдыха.</p>
--	--	---