

*Закрытое акционерное общество  
проектно-изыскательский институт*

# **ВОЛОГДА АГРОПРОЕКТ**

✉ 160000, г. Вологда, ул. Козленская, 33

☎ Телефон / Факс (8172)56-53-80 E-mail: [agroinfo @ volap.ru](mailto:agroinfo@volap.ru)

---

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ГОРОДИЩЕНСКОЕ НЮКСЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛОГОДСКОЙ ОБЛАСТИ**

16-05/11

Генеральный директор

В.Г. Скороходов

ГИП

Л.Н. Драницына

Вологда 2013

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НЮКСЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА.....</b>	<b>5</b>
<b>ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ...</b>	<b>5</b>
<b>ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>5</b>
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	5
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки.....	8
Статья 2. Субъекты и объекты градостроительной деятельности .....	9
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение .....	10
Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке .....	14
<b>ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ.....</b>	<b>15</b>
Статья 6. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам .....	15
Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам .....	16
<b>ГЛАВА 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.....</b>	<b>17</b>
Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки .....	17
Статья 9. Комиссия по обеспечению подготовки проекта правил землепользования и застройки .....	20
Статья 10. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.....	21
<b>ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.....</b>	<b>24</b>
Статья 11. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления сформированных земельных участков .....	24
Статья 12. Общие положения о подготовке документации по планировке территории. Цели и основания подготовки .....	26
Статья 13. Градостроительные планы земельных участков.....	29
Статья 14. Процедуры градостроительной подготовки земельных участков .....	31
Статья 15. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях для строительства .....	32
Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции, строительства объектов капитального строительства .....	36
Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства .....	37
Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения .....	40
Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков в части получения информации о технических условиях подключения планируемых к строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.....	41

<b>ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ .....</b>	<b>42</b>
Статья 20. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков.....	42
Статья 21. Функции Администрации Нюксенского муниципального района в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена.....	43
Статья 22. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд .....	44
Статья 23. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.....	46
Статьи 24. Условия установлений публичных сервитутов .....	48
<b>ГЛАВА 6. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.....</b>	<b>48</b>
Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства .....	48
Статья 26. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства .....	50
Статья 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства .....	50
<b>ГЛАВА 7. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ .....</b>	<b>51</b>
Статья 28. Общие положения о публичных слушаниях.....	51
Статья 29. Особенности проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки .....	54
Статья 30. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	54
<b>ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ.....</b>	<b>55</b>
Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости .....	56
Статья 32. Подготовка проектной документации .....	57
Статья 33. Выдача разрешений на строительство .....	62
Статьи 34. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства .....	67
Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию .....	72
<b>ГЛАВА 9. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.....</b>	<b>76</b>
Статьи 36. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципального образования Городищенское, документации по планировке территории .....	76
Статьи 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила .....	77
Статья 38. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки .....	77
<b>ГЛАВА 10. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ.....</b>	<b>79</b>
Статья 39. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства .....	79
Статья 40. Ответственность за нарушение Правил .....	79
<b>ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ....</b>	<b>80</b>

<i>Статья 41. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Городищенского .....</i>	<i>80</i>
<i>Статья 42. Виды территориальных зон и порядок их установления. Кодировка территориальных зон .....</i>	<i>80</i>

### **ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ .....83**

<i>Статья 43. Жилые зоны .....</i>	<i>83</i>
<i>Статья 44. Общественно-деловые и обслуживающие зоны .....</i>	<i>90</i>
<i>Статья 45. Зоны специализированного обслуживания населения .....</i>	<i>94</i>
<i>Статья 45. Производственные зоны .....</i>	<i>102</i>
<i>Статья 46. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры .....</i>	<i>105</i>
<i>Статья 47. Зоны сельскохозяйственного использования .....</i>	<i>107</i>
<i>Статья 48 Зоны специального назначения .....</i>	<i>109</i>
<i>Статья 49. Рекреационные зоны .....</i>	<i>113</i>
<i>Статья 50. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям .....</i>	<i>116</i>
<i>Статья 51. Зоны с особыми условиями использования территории .....</i>	<i>117</i>

## **ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ НЮКСЕНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

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

### **ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ**

#### ***ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ***

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

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

**виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают основные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования, вспомогательные виды разрешенного использования;

**вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и

размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними;

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

**градостроительное зонирование** - зонирование территорий МО «Калининское» в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для разработки проекта границ застроенного или подлежащего застройке земельного участка, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

**градостроительный регламент** - устанавливаемые настоящими Правилами 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, установленные проектом зон охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий;

**красные линии** – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные, другие объекты и территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц), границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии

электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее – линейные объекты);

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

**разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства** - использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

**территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящими Правилами, и обязательного соблюдения требований технических регламентов;

**элемент планировочной структуры** – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии с настоящими Правилами, а также район как совокупность кварталов, микрорайонов);

**Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил землепользования и застройки**

1. Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории, сохранения окружающей среды;

2) создания условий для планировки территории;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (ст.1 ГрК РФ);

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению территории на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

3) предоставлению прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам;

4) подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

5) предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;

6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

7) обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участия в принятии решений по этим вопросам посредством проведения публичных слушаний;

8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;



9) обеспечению условий для реализации генерального плана муниципального образования Городищенское, сохранения природной и культурно-исторической среды;

10) обеспечению контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды;

2) нормативными правовыми актами Вологодской области, муниципального образования, устанавливающими в соответствии с пунктом 10 статьи 3 Федерального закона от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» порядок распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, на территории муниципального образования Городищенское;

4. Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

5. Порядок применения Правил и внесения изменений в них включает в себя положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

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

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

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в правила землепользования и застройки;

6) о регулировании иных вопросов землепользования и застройки (п.п. 2-3 ст. 30 ГрК РФ).

## ***Статья 2. Субъекты и объекты градостроительной деятельности***

1. Объектами градостроительных отношений в муниципальном образовании Городищенское является его территория в границах, установленных законом Вологодской области N 1120-ОЗ "Об установлении границ Нюксенского муниципального района, границах

и статусе муниципальных образований, входящих в его состав", а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования Городищенское являются:

- 1) органы местного самоуправления;
- 2) физические и юридические лица.

### ***Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение***

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая Генеральный план муниципального образования Городищенское и Генеральный план с. Городищенское, документацией по планировке территории Городищенское, Матвеевское и на основании установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

1) состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

2) в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

3) в границах территории общего пользования: транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. На карте градостроительного зонирования в части II настоящих Правил выделены:

- 1) градостроительные зоны территории поселения и населенных пунктов;
- 2) зоны ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

3. На карте градостроительного зонирования территории выделены территориальные зоны, к которым прописаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов, при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

- 1) производятся с учетом установленных границ территориальных зон,
- 2) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

4. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением случаев, когда не завершены действия, определенные абзацем 2 части 3 настоящей статьи.

5. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости. Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- 1) центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- 5) административным границам населенного пункта, районов в составе населенного пункта;
- 6) естественным границам природных объектов;
- 7) иным границам.

6. На карте зон с особыми условиями использования территорий указаны зоны действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям. Отображаются установленные, в соответствии с федеральными законами, зоны, к которым приписаны

ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

7. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений.

8. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- 1) градостроительным регламентам настоящих Правил;
- 2) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;
- 3) иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

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

- 1) основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- 2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний в порядке, предусмотренном ст. 39 ГрК РФ;
- 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
- 4) Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

10. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

11. Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации МО Городищенское и Нюксенского муниципального района. Указанный порядок устанавливается и применительно к случаям:

1) при изменении одного вида разрешенного использования объекта недвижимости на другой разрешенный вид использования, затрагивающий конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в порядке статьи 33 настоящих Правил (за исключением случаев, изложенных в пункте 4 статьи 31 настоящих Правил);

2) при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагивающий конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования объекта недвижимости в администрацию Нюксенского муниципального района (уполномоченный орган), которая в установленном порядке и в установленный срок представляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

3) собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию.

12. В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями параметров разрешенного строительного изменения недвижимости, но с одинаковыми списками видов разрешенного использования недвижимости.

14. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем

последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

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

16. Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

#### ***Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке***

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

2. Администрация МО Городищенское обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

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

может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

## ***ГЛАВА 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 администрации МО Городищенское по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

3. Объекты недвижимости, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил, или до вступления в силу изменений в настоящие Правила являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно настоящим Правилам;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами применительно к соответствующим зонам.

4. Отношения по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек регулируются гражданским и земельным законодательством.

5. Правовым актом Главы МО Городищенское может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

***Статья 7. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам***

1. Объекты недвижимости, поименованные в статье 6, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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.

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 6 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 6 настоящих Правил 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 и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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



### **ГЛАВА 3. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ**

#### **Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки**

1. К полномочиям Совета муниципального образования Городищенское в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение генерального плана поселения и утверждение внесения в него изменений;

- утверждение правил землепользования и застройки поселения;

- установление порядка организации и проведения публичных слушаний по проекту генерального плана МО Городищенское, проектам правил землепользования и застройки, проектам документации по планировке территории и другим вопросам, отнесенным ГрК РФ к полномочиям органов местного самоуправления и требующим проведения публичных слушаний;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

- установление состава, порядка подготовки генерального плана МО Городищенское, порядка подготовки изменений и внесения их в генеральный план, а также состава, порядка подготовки плана реализации генерального плана;

- утверждение разработанных совместно с органами исполнительной власти Вологодской области и (или) органами местного самоуправления Нюксенского муниципального района документов территориального планирования;

- определение предельных размеров земельных участков, предоставляемых в собственность для индивидуального жилищного строительства и личного подсобного хозяйства, а также максимальных размеров земельных участков, предоставляемых в собственность бесплатно;

- определение в соответствии с земельным законодательством порядка предоставления и изъятия муниципальных земельных участков, а также управления и распоряжения муниципальными земельными участками на территории МО Городищенское;

- принятие решения об инициировании изъятия земельных участков для муниципальных нужд;

- установление публичных сервитутов для обеспечения интересов населения сельского поселения без изъятия земельных участков;

- определение порядка ведения муниципального земельного контроля;

Иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа в соответствии с действующим законодательством и Уставом муниципального образования.

По указанным вопросам Совет МО Городищенское принимает решения.

2. К полномочиям Главы МО Городищенское в области землепользования и застройки относятся:

– направление проекта генерального плана на согласование в уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, Правительство Вологодской области, а также органы местного самоуправления Ньюксенского муниципального района;

– принятие решения с учетом заключения о результатах публичных слушаний о согласии с проектом генерального плана и направлении его Совету муниципального образования Городищенское либо об отклонении проекта генерального плана и направлении его на доработку;

– принятие решения о подготовке проекта генерального плана муниципального образования Городищенское или решения о внесении изменений в него;

– утверждение плана реализации генерального плана муниципального образования Городищенское;

– принятие решения о проведении публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки муниципального образования Городищенское;

– принятие решения о создании согласительной комиссии по рассмотрению заключений на проект генерального плана;

– принятие решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки муниципального образования Городищенское или внесении изменений в них с обеспечением опубликования сообщений о принятии таких решений;

– принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или об отказе в предоставлении такого разрешения, обеспечение опубликования указанного решения;

– принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения;

– утверждение документации по планировке территории (проекты планировки и проекты межевания территории), в том числе разработанной юридическим или физическим лицом, в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, обеспечение опубликования утвержденной документации по планировке территории.

Иные полномочия, в соответствии с действующим законодательством и Уставом муниципального образования.

По указанным вопросам Глава муниципального образования Городищенское принимает Постановления.

3. К полномочиям Администрации муниципального образования Городищенское в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке документации по планировке территории с установлением порядка подготовки и рассмотрения, обеспечение опубликования указанного решения;

- предоставление сведений информационной системы по запросам органов государственной власти РФ, органов государственной власти субъектов РФ, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц в случаях, предусмотренных федеральными законами;

- предоставление в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, аренду, безвозмездное срочное пользование земельных участков, находящихся в муниципальной собственности;

- резервирование земель и изъятие (в том числе путем выкупа) земельных участков для муниципальных нужд;

- установление ограничений прав на землю в соответствии с законодательством.

- принятие решений о развитии застроенной территории, о проведении аукциона на право заключить договор о развитии застроенной территории, заключение договора о развитии застроенной территории;

- подготовка и утверждение градостроительных планов земельных участков по заявлениям юридических и физических лиц;

- выдача разрешений на строительство;

- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности;

- принятие решений по другим вопросам в области градостроительной деятельности, не отнесенным к полномочиям Совета муниципального образования, Главы муниципального образования.

Осуществляет иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации Уставом муниципального образования.

По указанным вопросам издаются постановления и распоряжения Главы поселения.

## ***Статья 9. Комиссия по обеспечению подготовки проекта правил землепользования и застройки***

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе администрации муниципального образования Городищенское и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Одновременно с принятием решения о подготовке проекта Правила, Глава муниципального образования Городищенское Постановлением утверждает состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее Комиссия).

Комиссия является координационным органом при Администрации муниципального образования Городищенское, созданным для организации подготовки, обеспечения обсуждения и внесения на утверждение проекта Правил, внесения изменений в них.

Комиссия в своей деятельности руководствуется ГрК РФ, федеральными законами и нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области, муниципальными правовыми актами.

2. Комиссия осуществляет следующие функции:

1) рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;

2) рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований;

3) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных настоящими Правилами;

4) подготавливает Главе администрации муниципального образования (либо уполномоченному органу) заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов администрации муниципального образования, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

6) готовит предложения об отмене и признании утратившими силу нормативных правовых актов органов местного самоуправления муниципального образования

Городищенское в области градостроительной деятельности, противоречащих утвержденным Правилам.

3. Комиссия имеет право:

запрашивать и получать необходимую информацию и документы по вопросам, входящим в компетенцию Комиссии;

приглашать на заседания Комиссии лиц, чьи интересы затрагивает планируемая градостроительная деятельность;

привлекать независимых экспертов к работе по подготовке соответствующих рекомендаций;

публиковать материалы о своей деятельности.

4. Предложения заинтересованных лиц по подготовке Правил могут направляться в Комиссию со дня опубликования постановления о подготовке Правил и до завершения работ по подготовке проекта Правил.

Предложения по проекту Правил могут направляться в сроки, обозначенные в решении о проведении публичных слушаний по проекту Правил.

5. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанные с темой заседания.

6. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

7. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

8. Публичные слушания, проводимые Комиссией могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся.

### ***Статья 10. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях***

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация муниципального образования;

2) иные уполномоченные органы.

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

1) по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящим Правилами и на основании Положений об этих органах.

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

1) подготовка регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

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

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 22 настоящих Правил;

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

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

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

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

предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

9) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и другими нормативно-правовыми актами.

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики администрации муниципального образования, входит:

1) организация и координация разработки проектов планов и программ развития муниципального образования и отдельных населенных пунктов, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

2) внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов муниципального образования;

3) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

4) подготовка и обеспечение реализация экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие муниципального образования и обеспечение его жизнедеятельности;

5) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики муниципального образования;

6) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории муниципального образования;

7) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

8) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планировании развития экономики муниципального образования.

5. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области управления муниципальным имуществом и земельными ресурсами входит:

1) предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

2) участие в разработке и осуществлении земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

## **ГЛАВА 4. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ**

### **Статья 11. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления сформированных земельных участков**

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

1) не разделенным на земельные участки территориям, находящимся в государственной или муниципальной собственности, посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Гр К РФ и использованием градостроительных планов земельных участков для подготовки проектной документации.

2. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством Российской Федерации, настоящими Правилами.

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

Указанные права в обязательном порядке учитываются при выполнении действий по планировке территории, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

3. Для строительства объектов капитального строительства могут предоставляться на праве собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, безвозмездного срочного пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной



собственности, не изъятых из оборота. При этом сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) установлено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанного с установлением в определенном настоящими Правилами порядке границ зон действия публичных сервитутов);

2) градостроительным регламентом территориальной зоны установлено разрешенное использование, как указание расположения соответствующего земельного участка на карте градостроительного зонирования;

3) определены технические условия подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (по водо-, тепло-, электроснабжению и водоотведению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

4. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков включают две стадии:

1) определение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами;

2) образование земельного участка как объекта землеустройства с выполнением землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством;

5. Результатом первой стадии действий, связанных с определением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков.

6. Результатом второй стадии действий, связанных с образованием из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков с выполнением землеустроительных работ, являются подготовленные по установленной форме кадастровые паспорта земельных участков

7. Земельные участки из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, формируются для предоставления физическим и юридическим лицам по инициативе органов местного самоуправления, органов государственной власти, уполномоченных на распоряжение земельными участками, физических и юридических лиц.

8. Подготовленные и сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам в порядке, установленном законодательством Российской

Федерации, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами.

***Статья 12. Общие положения о подготовке документации по планировке территории. Цели и основания подготовки***

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, 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.

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

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания с градостроительными планами земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков в виде самостоятельных документов.

3. Решение о подготовке того или иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимается администрацией муниципального образования Городищенское, либо уполномоченным органом с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

- границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов, иных элементов),
- границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории;

3.2 проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в п.п. 3.1 данной части настоящей статьи, необходимо:

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

3.3 проекты межевания разрабатываются в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территории применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, в случаях, когда необходимо определить границы застроенных земельных участков и незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

в составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

3.4 градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы подготавливаются по обращениям физических и юридических лиц, которые, планируя осуществить на таких участках строительство, реконструкцию, капитальный ремонт (если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности) объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию.

4. Документация по планировке территории в границах земельного участка, предоставленного в аренду для его комплексного освоения в целях жилищного строительства, подготавливается арендатором земельного участка.

5. Документация по планировке застроенной территории, в отношении которой администрацией муниципального образования Городищенское принято решение о развитии застроенной территории, подготавливается лицом, с которым заключен договор о развитии застроенной территории.

6. Состав, порядок подготовки, согласования и утверждения документации по планировке территории определяется Гр К РФ, настоящими Правилами.

Посредством подготовки проектов планировки и проектов межевания территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития объектов социальной инфраструктуры, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

- красные линии;
- линии регулирования застройки, если они не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;
- границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые в соответствии с документами территориального планирования предполагается 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;
- границы земельных участков, которые могут быть предоставлены физическим или юридическим лицам – при межевании свободных от застройки территории;
- границы застроенных земельных участков в составе территорий существующей застройки;
- границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется изменить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных участков – в случаях реконструкции.

7. Решения о подготовке проектов планировки и (или) проектов межевания территорий оформляются в виде постановлений Главы муниципального образования Городищенское. Постановления Главы муниципального образования Городищенское о подготовке проектов планировки и проектов межевания территорий подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение трех дней со дня принятия постановления и размещаются на официальном сайте Администрации в сети «Интернет».

8. Проекты планировки и (или) проекты межевания территорий после их проверки Администрацией муниципального образования Городищенское (структурным подразделением, уполномоченным на осуществление части полномочий в сфере градостроительной деятельности) на соответствие требованиям, установленным градостроительным

законодательством, подлежат рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, устанавливаемом Положением администрации муниципального образования Городищенское.

9. Администрация муниципального образования Городищенское в сфере градостроительства и землепользования направляет Главе муниципального образования подготовленный проект планировки и (или) проект межевания территории, протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

10. Глава поселения в течение семи рабочих дней принимает с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний решение об утверждении проекта планировки и (или) проекта межевания территории либо об отказе в утверждении такой документации и направлении ее на доработку.

Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте Администрации в сети «Интернет».

### ***Статья 13. Градостроительные планы земельных участков***

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Гр К РФ.

2. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

1) границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

3) минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

4) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд и номера этих зон по порядку (на основании документации по планировке территории, в соответствии с которыми принято решение о выкупе, резервировании с последующим выкупом);

5) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента), представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на

соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

б) информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд;

8) информация о наличии расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

9) утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд; границы резервируемых для этих целей земельных участков, их частей.

10) информация о допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков.

3. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена Приказом Министерства регионального развития РФ от 10.05.2011 N 207.

4. Градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность. Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом органа местного самоуправления.

5. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке постановлением Главы муниципального образования Городищенское:

1) в составе проектов межевания - для формирования из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков подготавливаются Администрацией муниципального образования Городищенское в порядке и в сроки, определенные Гр К РФ.

6. Утвержденные Главой поселения градостроительные планы земельных участков являются основанием для:

- 1) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;
- 2) выдачи разрешений на строительство объектов капитального строительства в эксплуатацию;
- 3) выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию.

7. Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством статьей 19 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

#### ***Статья 14. Процедуры градостроительной подготовки земельных участков***

Земельные участки подготавливаются и формируются по процедурам, установленным градостроительным, земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования применительно к случаям:

- 1) градостроительной подготовки свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенной и подлежащей застройке территориях для строительства в порядке, определенном статьей 15 настоящих Правил;
- 2) градостроительной подготовки земельных участков на застроенных территориях, для осуществления реконструкции строительства объектов капитального строительства в порядке, определенном статьей 16 настоящих Правил;
- 3) градостроительной подготовки земельных участков на незастроенных и свободных от прав третьих лиц территориях для их комплексного освоения и строительства в порядке, определенном статьями 17 настоящих Правил.
- 4) градостроительной подготовки земельных участков из состава земель общего пользования для предоставления на правах аренды в целях возведения сооружений, предназначенных для обслуживания населения - в порядке, определенном статьей 18 настоящих Правил.
- 5) градостроительной подготовки земельных участков в части получения информации о технических условиях подключения планируемых к строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в порядке, определенном статьей 19 настоящих Правил.

***Статья 15. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях для строительства***

1. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

по инициативе Администрации муниципального образования Городищенское;

по инициативе физических или юридических лиц.

2. Осуществляемые по инициативе Администрации муниципального образования Городищенское в лице уполномоченного органа, по градостроительной подготовке территории и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков на застроенных и подлежащих застройке территориях для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства финансируемых за счет собственных средств.

Стоимость работ по формированию земельного участка включаются как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитываются при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Муниципальные контракты на подготовку документации по планировке территории, на выполнение землеустроительных работ для подготовки схем расположения земельных участков на кадастровых планах (кадастровых картах) территории заключаются по результатам процедур размещения муниципального заказа в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Победителю конкурса по размещению заказа на выполнение работ по подготовке документации по планировке территории, по выполнению землеустроительных работ для подготовки схем расположения земельных участков на кадастровых планах (кадастровых картах) территории предоставляются в соответствии с муниципальным контрактом исходные данные в следующем составе:

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается сформировать земельный участок посредством действий по планировке территории, в соответствующем масштабе;

2) информация о субъектах прав, видах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученная в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих



государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития инженерных сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иная информация, необходимая для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

3. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между уполномоченным администрацией муниципального образования органом и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

1) решение уполномоченного органа о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

2) задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

3) исходные данные, передаваемые подрядчику по договору.

4. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

1) получает согласование уполномоченного органа подготовленного в составе документации по планировке территории проекта градостроительного плана земельного участка;

2) совместно с уполномоченным органом обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;

3) передает заказчику работ по планировке территории проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

5. Руководитель уполномоченного органа в течение семи рабочих дней:

1) подписывает акт приемки работ в случае соответствия содержания, объема и качества работ условиям договора;

2) направляет главе администрации муниципального образования комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

6. Глава администрации муниципального образования в течение семи рабочих дней после поступления от уполномоченного органа указанного в пункте 5 настоящей статьи комплекта документов, если иной срок не определен нормативным правовым актом муниципального образования, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации. Решение об утверждении документации по планировке территории должно содержать положения:

1) о проведении на основании утвержденного градостроительного плана земельного участка землеустроительных работ, обеспечении государственного кадастрового учета сформированного земельного участка с определением уполномоченного органа, ответственного за обеспечение проведения указанных работ и предельного срока на их выполнение;

2) о предоставлении физическим, юридическим лицам сформированного земельного участка посредством аукциона - в случае предоставления земельного участка для целей жилищного строительства, а в иных случаях с определением формы торгов, аукциона, конкурса.

В таком решении указывается также:

- орган, уполномоченный на проведение торгов,
- сроки подготовки документов для проведения торгов,
- дата проведения торгов.

7. Уполномоченный орган администрации муниципального образования в соответствии с земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- 1) подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;
- 2) проведение торгов;
- 3) заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

8. Физические или юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке застроенных или подлежащих застройке территорий и формировании свободных от прав третьих лиц земельных участков с целью последующего их предоставления для строительства, обращаются с соответствующим заявлением в Администрацию муниципального образования или в случаях установленных действующим законодательством в Правительство Вологодской области.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом, утвержденным постановлением Главы муниципального образования Городищенское.

К заявлению прилагаются следующие материалы:

1) схема расположения территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по градостроительной подготовке, с обозначением предлагаемого для формирования земельного участка;

2) декларация об инвестиционно-строительных намерениях заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения предлагаемого для формирования земельного участка;

3) ходатайство о подготовке и предоставлении исходных данных (части таких данных), указанных в подпунктах 1-3 пункта 8 настоящей статьи, для подготовки проекта планировки и (или) проекта межевания, градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории, выполнения землеустроительных работ для подготовки схем земельных участков на кадастровых планах (кадастровых картах) территории.

4. Администрация поселения регистрирует заявление в день его поступления и в течение одного месяца уполномоченный орган подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) указание о возможности или невозможности формирования запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности формирования запрашиваемого земельного участка:

а) решение о способе действий по градостроительной подготовке территории посредством подготовки:

проекта межевания территории – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения утвержденных в составе проекта планировки красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается;

проекта планировки с проектом межевания проекта планировки – в иных случаях;

б) предложение заявителю независимо от способа действий по градостроительной подготовке территории обеспечить выполнение землеустроительных работ с целью подготовки схем расположения земельных участков на кадастровых планах (кадастровых картах) территорий, их утверждения и постановки земельных участков на государственный кадастровый учет;

в) сведения о возможности и сроках предоставления исходной информации (или части такой информации), необходимой для подготовки документации по планировке территории, землеустроительных работ для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) территории;

5. Заключение о возможности формирования запрашиваемого заявителем земельного участка, исходная информация являются основанием для принятия Главой муниципального образования Городищенское постановления о подготовке документации по планировке территории, оформления соглашения о выполнении землеустроительных работ для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) территории, заключаемого Администрацией Нюксенского муниципального района с заявителем.

6. Заявитель на основании принятого Администрацией муниципального образования решения обеспечивает подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями градостроительного законодательства, статей 10, 11 настоящих Правил или на основании заключенного соглашения выполнение землеустроительных работ для подготовки схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) территории.

***Статья 16. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции, строительства объектов капитального строительства***

1. Градостроительную подготовку земельных участков на застроенных территориях в целях реконструкции существующих и строительства новых объектов капитального строительства осуществляют:

собственники объектов капитального строительства, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, аренды, бессрочного (постоянного) пользования, безвозмездного срочного пользования, пожизненного наследуемого владения;

лица, с которыми заключен договор о развитии застроенной территории.

2. Собственники объектов капитального строительства могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

2) направления в порядке, определенном частью 17 статьи 46 Гр К РФ, заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Граждане или юридические лица, с которыми заключен договор о развитии застроенной территории, осуществляют градостроительную подготовку земельных участков в соответствии с договором о развитии застроенной территории.

***Статья 17. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения и жилищного строительства***

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, подают соответствующее заявление в администрацию муниципального образования.

2. Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено нормативным правовым актом администрации муниципального образования. В приложении к заявке указывается:

- 1) месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;
- 2) расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану муниципального образования Городищенское, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

3. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 15 рабочих дней уполномоченный орган готовит и направляет заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя генеральному плану муниципального образования Городищенское, настоящим Правилам, в котором должно содержаться одно из следующих, мотивированных решений:

- 1) отклонить заявление - по причине его несоответствия генеральному плану муниципального образования Городищенское, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;
- 2) поддержать инициативу заявителя путем направления ему проекта соглашения, заключаемого между заявителем и уполномоченным органом администрации муниципального образования - об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования

земельного участка для приведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Соглашение, указанное в части 3 настоящей статьи:

1) подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

2) должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и уполномоченного органа администрации поселения.

5. Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации муниципального образования, но не более чем до четырех месяцев.

6. В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить в уполномоченный орган:

1) проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка - планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

2) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным Кодексом Российской Федерации по проведению аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

7. В соглашении указываются обязательства уполномоченного органа администрации муниципального образования перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

1) выполнить действия по согласованию и утверждению подготовленного заявителем комплекта материалов и данных (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

2) обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

3) не допускать действия со стороны администрации муниципального образования, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

4) компенсировать затраты заявителя на градостроительную подготовку земельного участка - в случае, если заявитель не стал участником аукциона или победителем аукциона.

8. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям и при наличии такого соответствия уполномоченный орган направляет заключение главе администрации муниципального образования.

9. Глава администрации муниципального образования в течение 10 дней со дня поступления указанного заключения, если иной срок не установлен нормативным правовым актом, принимает правовой акт, содержащий решения:

1) об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

2) о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

3) о назначении уполномоченного органа администрации муниципального образования по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

4) о дате проведения аукциона.

10. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

11. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

1) действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

2) действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

3) иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

12. Предоставление участков по инициативе администрации муниципального образования.

Администрация муниципального образования участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства

внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

1) в ответ на инициативу заявителей, предъявленную и реализуемую в порядке статьи 16 настоящих Правил;

2) в порядке выполнения полномочий и функциональных обязанностей.

13. Уполномоченный орган в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана муниципального образования, настоящих Правил может подготавливать:

1) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) комплект иных материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения указанных аукционов;

3) обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

14. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукционов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные частями 9, 10, 11 статьи 17 настоящих Правил.

***Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения***

1. Правом градостроительной подготовки земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов, предназначенных для обслуживания населения, обладает уполномоченный орган - применительно к территориям общего пользования.

2. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации муниципального образования.



3. Отнесение территорий общего пользования к территориям общего пользования районного значения осуществляется посредством нормативного правового акта, утверждаемого главой администрации муниципального образования.

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории на линейные объекты на территориях общего пользования подготавливаются органами местного самоуправления, которые подготавливаются и утверждаются в соответствии с ГрК РФ и настоящими Правилами.

5. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования, на основании проектов планировки и проектов межевания, земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду.

***Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков в части получения информации о технических условиях подключения планируемых к строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения***

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части получения информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством Российской Федерации и в соответствии с настоящими Правилами.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция или капитальный ремонт объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

1) на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления физическим, юридическим лицам путем планировки территории, которая обеспечивается Администрацией муниципального образования Городищенское.

2) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства, которая обеспечивается правообладателями земельных участков.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, по заявкам:

а) Администрации муниципального образования Городищенское или уполномоченного Администрацией муниципального образования лица – в случаях подготовки земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной

собственности, для предоставления в установленном порядке сформированных земельных участков для строительства;

б) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для предоставления в установленном порядке сформированных земельных участков для строительства;

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции или капитального ремонта объектов капитального строительства.

Технические условия по заявкам лиц, указанных в пункте «б», предоставляются, если законодательством не определено иное.

4. Возможность эксплуатации объектов капитального строительства без подключения к системам коммунальной инфраструктуры определяется проектной документацией в соответствии с требованиями технических регламентов.

## ***ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ***

### ***Статья 20. Принципы организации процесса предоставления сформированных земельных участков***

1. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется с проведением работ по их формированию:

- 1) без предварительного согласования мест размещения объектов;
- 2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

2. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта в сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территории), а также в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или земельных участков из состава земель лесного фонда либо гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

3. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется земельным законодательством и принятыми в

соответствии с ним нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Нюксенского муниципального района и муниципального образования Городищенское.

4. Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляют органы местного самоуправления Нюксенского муниципального района. Порядок управления и распоряжения земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, определяется земельным законодательством и нормативными правовыми актами представительного органа Нюксенского муниципального района, органа законодательной власти Вологодской области.

5. Распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности муниципального образования Городищенское осуществляют органы местного самоуправления муниципального образования. Порядок управления и распоряжения земельными участками, находящимися в собственности муниципального образования Городищенское устанавливается решением Совета муниципального образования.

***Статья 21. Функции Администрации Нюксенского муниципального района в отношении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена***

Администрация Нюксенского муниципального района при предоставлении земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена на территории муниципального образования Городищенское, руководствуясь законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области осуществляет следующие функции:

1) обеспечивает выбор земельных участков для строительства объектов капитального строительства на основе документов государственного кадастра недвижимости и документов землеустройства и проведение процедур согласования в случаях, установленных законодательством Российской Федерации;

Результаты выбора оформляются актом о выборе земельного участка.

2) обеспечивает подготовку и утверждает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории для строительства объектов капитального строительства или принимает решение об отказе в утверждении такой схемы;

3) информирует население о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства, для целей, не связанных со строительством, в отношении размещения временных сооружений путем публикации сообщения в местных средствах массовой информации и размещения на официальном сайте органов местного самоуправления

в сети Интернет в недельный срок со дня утверждения схемы расположения земельного участка на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории;

4) обеспечивает подготовку и утверждает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории для целей, не связанных со строительством, в том числе для размещения временных сооружений или принимает решение об отказе в утверждении такой схемы;

5) обеспечивает подготовку и утверждает схемы расположения земельных участков на кадастровом плане (кадастровой карте) соответствующей территории, занятых зданиями, строениями, сооружениями;

6) обеспечивает формирование земельных участков, право на заключение договоров аренды, которое подлежит продаже с торгов, и подготовку документов в объеме, предусмотренном законодательством Российской Федерации, нормативными правовыми актами Вологодской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

## ***ГЛАВА 6. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ***

### ***Статья 22. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд***

1. Порядок изъятия (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд устанавливается гражданским и земельным законодательством.

Порядок подготовки градостроительных оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

1) документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных или муниципальных нужд);

2) проекты планировки территории с проектами межевания территории в составе проектов планировки территории, определяющие границы зон резервирования.

3. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, собственности субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных или муниципальных нужд;

2) собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Градостроительные основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

1) наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

2) невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

5. Государственными или муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства (размещение) следующих объектов:

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

– объекты использования атомной энергии;

– объекты обороны и безопасности;

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

– объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

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

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

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

– автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

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

6. Решение об изъятии, резервировании объектов недвижимости может быть принято только после утверждения в установленном порядке проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков и/или объектов на них расположенных в порядке, установленном законодательством.

7. Владельцы изымаемой недвижимости должны быть не позднее, чем за год до предстоящего изъятия письменно уведомлены об этом органом, принявшим решение об изъятии.

***Статья 23. Градостроительные основания и условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд***

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством. Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке:

1) документы территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);

2) проекты планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

3. Указанная в пункте 2 настоящей статьи, документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

4. В соответствии с градостроительным законодательством со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе, не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд.

5. Собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

6. Решение о резервировании, принимаемое по основаниям, определенным законодательством, должен содержать:

- 1) цели и сроки резервирования земель;
- 2) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;
- 3) ограничения прав земельные участки, входящие в состав зарезервированных земель, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;
- 4) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

7. В соответствии с законодательством, акт о резервировании должен предусматривать:

- 1) срок резервирования, в течение которого риски производства улучшения на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- 2) выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

3) компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

#### ***Статьи 24. Условия установлений публичных сервитутов***

1. Органы местного самоуправления муниципального образования имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей 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 зон действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

### ***ГЛАВА 6. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ***

#### ***Статья 25. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства***

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

2. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

2) обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;

3) публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости, включая договоры об установлении сервитутов.



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

3. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

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

2) Условно разрешенные виды использования – те виды использования, для установления которых необходимо проведение публичных слушаний в порядке, установленном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании Городищенское;

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

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

Для условно разрешенных видов использования необходимо проведение публичных слушаний.

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

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

***Статья 26. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства***

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее – разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

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

3. 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 муниципального образования Городищенское.

4. На основании указанных в части 3 настоящей статьи рекомендаций Глава муниципального образования Городищенское 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 установленном порядке и размещению на официальном сайте Администрации в сети «Интернет».

5. 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 27. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

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

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

3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе муниципального образования Городищенское.

6. Глава муниципального образования Городищенское в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

## ***ГЛАВА 7. ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ***

### ***Статья 28. Общие положения о публичных слушаниях***

1. Основными принципами организации и проведения публичных слушаний являются: гарантированность, добровольность, гласность, информированность.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видам деятельности, по поводу которого испрашивается согласование в соответствии с градостроительным законодательством;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования решений по землепользованию и застройке на территории сельского поселения.

3. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке, по ее инициативе, по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц или по инициативе иного представительного органа муниципального образования, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания;

2) предоставление разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства;

3) отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) предложения об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке - структурными подразделениями администрации муниципального образования.

Оповещение дается в следующих, формах:

1) публикации в местных газетах;

2) объявления по радио и/или телевидению;

3) объявления на официальном сайте администрации;

4) вывешивание объявлений в зданиях администраций и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

5. Постановление Главы муниципального образования о назначении публичных слушаний подлежит обнародованию в средствах массовой информации не позже чем за 15 дней до проведения публичных слушаний. Обнародованию также подлежит информация о порядке ознакомления с документами, предлагаемыми к рассмотрению на публичных слушаниях.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) порядок проведения публичных слушаний;

2) характер обсуждаемого вопроса;

3) дата, время и место проведения публичного слушания;

4) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.);

5) сроки подачи предложений и рекомендаций по обсуждаемым вопросам.

6. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением Главы муниципального образования о назначении публичных слушаний.

Организационно-техническое и информационное обеспечение проведения публичных слушаний возлагается на Администрацию муниципального образования.

7. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности, привлечения населения сельского поселения к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав и законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей сельского поселения в процессе разработки и принятия градостроительных решений.

8. В публичных слушаниях принимают участие жители сельского поселения, а также лица, обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории сельского поселения и земельных участках примыкающих к территории сельского поселения.

9. В целях обеспечения всем заинтересованным лицам равных возможностей для участия в публичных слушаниях по проекту генерального плана сельского поселения, территория населенного пункта, в котором проводятся слушания, может быть разделена на части.

10. Предельная численность лиц, зарегистрированных на такой части территории и участвующих в публичных слушаниях, должна быть не менее 10 процентов от всей численности населения, зарегистрированного на части территории населенного пункта.

11. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления сельского поселения.

Решения на публичных слушаниях принимаются путем открытого голосования простым большинством голосов от числа зарегистрированных участников слушаний.

12. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

15. Публичные слушания проводятся комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом, Уставом муниципального образования Городищенское или

Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании Городищенское и (или) иным нормативными правовыми актами.

***Статья 29. Особенности проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки***

1. Срок проведения публичных слушаний по проекту правил землепользования и застройки составляет не менее двух месяцев и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта в средствах массовой информации.

2. Публичные слушания по проекту правил землепользования и застройки территории муниципального образования Городищенское проводятся Комиссией, осуществляющей свою деятельность, в соответствии с положением о проведении публичных слушаний, утвержденным Советом муниципального образования Городищенское от \_\_\_\_\_ г. №\_\_\_\_\_.

3. Извещение населения о публичных слушаниях по проекту внесения изменений в правила землепользования и застройки осуществляется Комиссией в порядке, установленном Гр К РФ.

4. После завершения публичных слушаний по данному проекту Комиссия с учетом заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе муниципального образования Городищенское. Обязательными приложениями к проекту являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

5. Указанные в пункте 4 настоящей статьи обязательные приложения учитываются Главой муниципального образования Городищенское при принятии решения о направлении проекта правил землепользования и застройки в представительный орган местного самоуправления, либо об отклонении его и направлении на доработку.

6. При внесении изменений и дополнений в правила землепользования и застройки проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Гр К РФ.

***Статья 30. Особенности проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства***

1. Публичные слушания по вопросам, предусмотренным в данном разделе, проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой

расположен земельный участок или объект капитального строительства, правообладателей земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение, правообладателей помещений, являющихся частью объекта капитального строительства.

2. Срок проведения публичных слушаний по вопросам данного раздела с момента опубликования постановления Главы муниципального образования Городищенское об организации и проведении публичных слушаний до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний устанавливается Уставом поселения с учетом требований Положения о публичных слушаниях и не может быть более одного месяца.

3. В целях информирования заинтересованных лиц организатором проведения публичных слушаний определяется место и время, где заинтересованные лица могут ознакомиться с вопросами данного раздела. Указанная информация доводится до сведения заинтересованных лиц путем опубликования в средствах массовой информации, а также иными способами, определенными постановлением Главы муниципального образования Городищенское о проведении публичных слушаний.

4. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, публичные слушания по вопросам данного раздела могут не проводиться;

5. При проведении публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства – расходы связанные с организацией и проведением публичных слушаний несут физические или юридические лица, заинтересованного в предоставлении такого разрешения.

## ***ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ***

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры. Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

***Статья 31. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости***

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения, обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения) или их доверенное лицо.

2. Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 33 настоящих Правил, исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 4 настоящей статьи.

3. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых требуется разрешения на строительство, и не требуется разрешение на строительство.

4. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

2) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

3) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

5. Законами и иными нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство. Кроме того, не требуется также разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

1) выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 42 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для



соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

2) планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

6. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

7. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 4 настоящей статьи.

### ***Статья 32. Подготовка проектной документации***

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация - документация, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей.

3. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и указанных в части 4 статьи 31 настоящих Правил.

4. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка или в случае подготовки проектной документации линейного объекта на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории в соответствии с

требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

1) Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

2) Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

6. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является техническое задание на проектирование, выдаваемое застройщиком (заказчиком) подрядчику на проектирование.

1) Техническое задание должно включать:

а) градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 22 настоящих Правил, с указанием подрядчику на проектирование об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка (в том числе технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения);

б) результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

в) иные определенные законодательством документы и материалы.

2) Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

7. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

1) Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

2) Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

7. Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

1) Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

2) Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

8. Технические условия подготавливаются при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель, а также по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

1) Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу уполномоченного органа или правообладателей земельных участков.

2) Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

3) Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

4) Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение, предоставленными правообладателю земельного участка.

9. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

10. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

11. В состав проектной документации объектов капитального строительства, за исключением проектной документации линейных объектов, включаются следующие разделы:

1) пояснительная записка с исходными данными для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в том числе с результатами инженерных изысканий, техническими условиями;

2) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка;

3) архитектурные решения;

4) конструктивные и объемно-планировочные решения;

5) сведения об инженерном оборудовании, о сетях инженерно-технического обеспечения, перечень инженерно-технических мероприятий, содержание технологических решений;

6) проект организации строительства объектов капитального строительства;

7) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей (при необходимости сноса ИЛИ демонтажа объектов капитального строительства, их частей для строительства, реконструкции других объектов капитального строительства);

8) перечень мероприятий по охране окружающей среды, обеспечению санитарно-эпидемиологического благополучия, пожарной безопасности;

9) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-

культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда (в случае подготовки соответствующей проектной документации);

10) проектно-сметная документация объектов капитального строительства, финансируемых за счет средств соответствующих бюджетов;

11) иная документация в случаях, предусмотренных федеральными законами.

12. Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации. До установления Правительством Российской Федерации указанных состава и требований в состав проектной документации включается раздел «Инженерно-технические мероприятия гражданской обороны. Мероприятия по предупреждению чрезвычайных ситуаций», порядок разработки и состав которого определяется нормативным техническим документом - СПИ -107-98.

13. Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

14. Проектная документация разрабатывается в соответствие:

1) градостроительного регламента территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

2) технических регламентов (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

3) результатов инженерных изысканий;

4) технических условий подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

15. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик

или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу.

### ***Статья 33. Выдача разрешений на строительство***

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом РФ.

2. В границах муниципального образования разрешение на строительство выдается уполномоченным органом администрации муниципального образования Городищенское в сфере градостроительной деятельности.

Исключениями являются случаи, определенные Градостроительным кодексом Российской Федерации, когда выдача разрешений на строительство осуществляется федеральным органом исполнительной власти или органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации применительно к планируемому строительству, реконструкции на земельных участках:

1) на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);

2) которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

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

2) 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);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, 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.

4. Застройщик или заказчик, либо осуществляющие на основании договора с застройщиком или заказником подготовку проектом документации, лицо могут направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора с аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

5. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и федеральным законом «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» вплоть до создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения, государственная экспертиза проектной документации, включая государственную историко-культурную экспертизу, проводится в порядке, действовавшем до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации;

6. Со дня создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения:

1) государственная экспертиза проектной документации всех видов (включая государственную историко-культурную экспертизу) проводится федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственным ему государственным учреждением;

2) предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе

санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

3) срок проведения государственной экспертизы проектной документации определяется сложностью объекта капитального строительства, но не должен превышать три месяца;

4) результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

5) порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации

6) после введения в действие части 6 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации не допускается проведение иных государственных экспертиз проектной документации, за исключением таких экспертиз, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации

7. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации;
- 4) пояснительная записка;
- 5) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением мест расположения зданий, строений, сооружений, подъездов, проходов, границ зон действия публичных и частных сервитутов;
- 6) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных градостроительной документацией по планировке территории - применительно к линейным объектам;
- 7) схемы, отображающие архитектурные решения;
- 8) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 9) проект организации строительства;



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

11) положительное заключение государственной экспертизы - применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

12) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и в порядке статьи 26 настоящих Правил);

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

14) К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

8. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

9. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в частях 7 и 8 настоящей статьи документов.

10. Уполномоченный в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство орган в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

2) проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

11. Уполномоченные в соответствующих случаях на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

1) Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

2) Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

3) Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

4) Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

а) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

б) строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства (киосков, навесов и других);

в) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

г) 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;

д) иных случаях, если в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

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

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

14. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения, в продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство,

реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

16. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

***Статьи 34. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства***

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса РФ, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта, капитального строительства лицом, осуществляющим строительство на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации 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 уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

- 1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. 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.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок

ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится: государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

10. В границах муниципального образования государственный строительный надзор осуществляется:

- 1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,
- 2) уполномоченным органом исполнительной власти области.

11. Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

12. Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данной части настоящей статьи, объектов

капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

13. Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

14. По результатам проведенной проверки органом государственного строительного надзора составляется акт, являющийся основанием для выдачи подрядчику, застройщику или заказчику предписания об устранении выявленных нарушений. В предписании указываются вид нарушения, ссылка на нормативный правовой акт, технический регламент, требования которых нарушены, а также устанавливается срок устранения выявленных нарушений. Приостановление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства на указанный срок осуществляется в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

15. Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации. Изложение указанного порядка может включаться в приложение к настоящим Правилам.

16. 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.

17. Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или заказчиком. Застройщик или заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

18. Лицо, осуществляющее строительство, обязано извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

19. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), должен проводиться контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального

строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, за соответствием указанных работ, конструкций и участков сетей требованиям технических регламентов и проектной документации. До проведения контроля за безопасностью строительных конструкций должен проводиться контроль за выполнением всех работ, которые оказывают влияние на безопасность таких конструкций и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также в случаях, предусмотренных проектной документацией, требованиями технических регламентов, должны проводиться испытания таких конструкций. По результатам проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения составляются акты освидетельствования указанных работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения.

20. При выявлении по результатам проведения контроля недостатков работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения застройщик или заказчик может потребовать проведения контроля за выполнением указанных работ, безопасностью указанных конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения повторно после устранения выявленных недостатков. Акты освидетельствования таких работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения должны составляться только после устранения выявленных недостатков.

21. В случаях, если выполнение других работ должно быть начато более чем через шесть месяцев со дня окончания проведения соответствующего контроля, контроль за выполнением работ, которые оказывают влияние на безопасность объекта капитального строительства и в соответствии с технологией строительства, реконструкции, капитального ремонта контроль за выполнением которых не может быть проведен после выполнения других работ, а также за безопасностью строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, если устранение выявленных в процессе проведения строительного контроля недостатков невозможно без разборки или повреждения других строительных конструкций и участков сетей инженерно-технического обеспечения, должен быть проведен повторно с составлением соответствующих актов.

22. Замечания застройщика или заказчика, привлекаемых застройщиком или заказчиком для проведения строительного контроля лиц, осуществляющих подготовку проектной документации, о недостатках выполнения работ при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объекта капитального строительства должны быть оформлены в письменной форме. Об устранении указанных недостатков составляется акт, который подписывается лицом, предъявившим замечания об указанных недостатках, и лицом, осуществляющим строительство.

### ***Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию***

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

1) оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

2) комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

3) комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

4) паспорта на установленное оборудование;

5) общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

6) журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

7) акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

8) предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;



9) заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

1) проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

2) проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

3) подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

3. При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком). Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

4. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в уполномоченный орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

6. В соответствии с частью 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) 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);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) 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);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

7. Уполномоченный орган, 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 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

1) отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

4) несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

9. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации о том, что застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

10. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, 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.

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

12. 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.

13. 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.

14. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

## **ГЛАВА 9. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА**

### **Статьи 36. Действие Правил по отношению к генеральному плану муниципального образования Городищенское, документации по планировке территории**

1. Принятие Генерального плана муниципального образования Городищенское, внесение изменений в Генеральный план муниципального образования Городищенское, утверждение документов территориального планирования Российской Федерации, Вологодской области применительно к территории муниципального образования Городищенское, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную главой администрации муниципального образования Городищенское документацию по планировке территории, утверждение главой администрации поселения документации по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Вологодской области) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

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

2. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования по представлению соответствующих заключений уполномоченного органа, комиссии по землепользованию и застройке могут принимать решения:

1) о подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план муниципального образования Городищенское с учетом настоящих Правил;

2) о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

3) о подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

### ***Статья 37. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила***

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления муниципального образования, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве субъекта Российской Федерации, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

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

1) не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости, приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;

2) препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам. Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления муниципального образования.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы государственной власти, органы местного самоуправления муниципального образования в лице главы администрации муниципального образования, депутатов представительного органа местного самоуправления муниципального образования, комиссия по землепользованию и застройке, уполномоченный орган, общественные организации, органы общественного самоуправления, правообладатели объектов недвижимости.

4. Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

### ***Статья 38. Внесение изменений и дополнений в Правила землепользования и застройки***

1. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке.

Предложения могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

2. Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя.

3. В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 28 настоящих Правил.

4. На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, 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.

5. Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации поселения, который не позднее 7 дней принимает соответствующее решение. Копия решения вывешивается на стенде в здании администрации МО Городищенское. В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации поселения направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления.

6. Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

7. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения уполномоченного органа.

**ГЛАВА 10. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И  
ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ  
ПРАВИЛ**

***Статья 39. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства***

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Должностные лица надзорных и контролирующих органов, действуя в соответствии с законодательством, вправе производить наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости.

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

***Статья 40. Ответственность за нарушение Правил***

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

## **ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТЫ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

### ***Статья 41. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования Городищенского***

Карта градостроительного зонирования является основным графическим материалом Правил, где устанавливаются границы территориальных зон с целью создания условий для планировки территории муниципального образования.

Графические материалы по градостроительному зонированию выполнены в составе двух чертежей:

1. Карта градостроительного зонирования территории МО Городищенское
2. Зоны с особыми условиями использования территории.

Чертежи включают в себя:

- линии границ сельского поселения;
- линии границ территориальных зон внутри границ муниципального образования;
- линии границ санитарно-защитных зон;
- линии границ водоохраных зон;
- линии границ зоны охраны объектов культурного наследия
- достопримечательного места;
- виды и состав территориальных зон с их нумерацией, включая площадь зон.

### ***Статья 42. Виды территориальных зон и порядок их установления. Кодировка территориальных зон***

1. Зонирование территории муниципального образования Городищенское выполнено в соответствии с ст. 30-40 ГрК РФ 190-ФЗ.

2. В основе градостроительного зонирования лежит разделение территории муниципального образования Городищенское на следующие виды территориальных зон:



Типы зон	Кодовые обозначения территориальных зон	Виды территориальных зон
<b>Жилая зона - (Ж)</b>	Ж-1	зона застройки индивидуальными жилыми домами
	Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами
<b>Общественно-деловые зоны - (ЦД)</b>	ЦД-1	зона административно-делового назначения
<b>Зоны специализированного обслуживания населения - (ЦС)</b>	ЦС-1	Зона культурно-досугового центра
	ЦС-2	Зона размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения
	ЦС-3	Зона общеобразовательного назначения
	ЦС-4	Зона учреждений здравоохранения
	ЦС-5	Зона спортивных сооружений и центров
	ЦС-6	Зона торгового назначения
<b>Зона производственной инфраструктуры - (П)</b>	П-1	зона производственно-коммунальных объектов IV-V
	П-2	класса вредности
<b>Зона инженерной - (ИИ) и транспортной инфраструктуры - (ИТ)</b>	ИИ-1	Зона инженерной инфраструктуры
	ИТ-1	зона размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта
<b>Зона сельскохозяйственного использования - (СХ)</b>	СХ-1	зоны производственных объектов сельскохозяйственного назначения
<b>Зона специального назначения - (СН)</b>	СН-1	зоны кладбища

	СН-2	Зона скотомогильников
	СН-3	Зона складирования и захоронения отходов
<b>Рекреационная зона - (Р)</b>	Р-1	зоны рекреационно-природных территорий

3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом;
- 3) определенных Гр К РФ территориальных зон;
- 4) предотвращения возможности причинения вреда объектами капитального строительства, расположенными на смежных земельных участках;
- 5) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;

4. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы зон с особыми условиями использования территорий, устанавливаемые в соответствии с законодательством РФ, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Карта градостроительного зонирования выполнена на основе схемы современного использования территории, с учетом проектных решений генерального плана МО Городищенское.

Правила включают в себя градостроительные регламенты территориальных зон и регламенты использования территории с особыми условиями использования.

## ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### *Статья 43. Жилые зоны*

Жилые зоны – (Ж) представлены в качестве *основной функции* для постоянного проживания населения.

В жилых зонах допускается в качестве *сопутствующей функции* размещение отдельно стоящих, встроено-пристроенных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, в основном, местного уровня, культовых зданий, автостоянок, промышленных и коммунально-складских объектов, для которых не требуется организация санитарно-защитных зон.

### **Ж-1. Зоны индивидуальной жилой застройки**

Зона жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

#### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

##### 1.1. Основные виды разрешенного использования:

- индивидуальные жилые дома усадебного типа на обособленных земельных участках.

##### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- отдельно стоящие на территории земельного участка или встроенные в жилые дома гаражи;
- открытые автостоянки – 2 машино – места на индивидуальный участок;
- открытые гостевые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей;
- хозяйственные постройки, теплицы, парники, оранжереи;
- строения для содержания мелких животных (собак, птицы, кроликов и т.д.);
- сады, огороды, палисадники;
- индивидуальные резервуары для хранения воды;
- бани на индивидуальном участке;
- сады, скверы, бульвары;
- объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, ЦТП, ГРП);
- проезды, зелёные насаждения, детские площадки, площадки для отдыха, спортивные площадки, площадки для сбора мусора.

### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- детские сады, ясли, иные объекты дошкольного воспитания;
- отдельно стоящие многоквартирные дома 1-2 этажа;
- объекты розничной и оптово – розничной торговли первой необходимости;
- специализированные магазины строительных, москательных-химических и др. товаров, магазины с наличием взрывопожароопасных веществ и материалов, специализированные рыбные и овощные магазины, временные павильоны рыночной торговли;
- аптеки, пункты первой медицинской помощи, офисы врачей общей практики, раздаточные пункты молочной кухни, женские консультации, санитарно-эпидемиологические учреждения;
- предприятия общественного питания: кафе, столовые, закусочные в отдельно стоящих зданиях;
- парикмахерские, часовые мастерские, ателье, обувные мастерские, мастерские по ремонту бытовой техники, приемные пункты прачечной и химчистки, фотоателье, иные объекты бытового обслуживания;
- жилищно – эксплуатационные предприятия, с ремонтными мастерскими;
- административные здания, кредитно – финансовые учреждения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- отделения связи: почта – телеграф – телефон -интернет-кафе;
- гостиницы, дома престарелых и инвалидов, центры обслуживания туристов, дома интернаты для детей, дома ребенка;
- аварийно – диспетчерские пункты;
- объекты пожарной охраны;
- клубы общения пенсионеров и инвалидов, центры социального обслуживания;
- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий;
- объекты индивидуальной трудовой деятельности;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (изделия художественного литья, изделия народных промыслов столярных изделий, кузнечно-кованных изделий);
- малые архитектурные формы, рекламные установки, объекты монументальной пропаганды;
- парковки перед объектами обслуживания;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты на участках не более 100 м2;

## 2. Параметры разрешенного использования

Объекты основного вида разрешенного использования должны занимать не менее 60% территории. До 40% территории допускается использовать для размещения объектов социально-бытового и культурно-досугового назначения, стоянок автомобильного транспорта, коммунальных объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредное воздействие на окружающую среду и население (шум, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия).

Предельно допустимые параметры зоны застройки индивидуальными жилыми домами:

- Минимальная площадь земельного участка – 600 м<sup>2</sup>;
- Максимальная площадь участка – 5000 м<sup>2</sup>;
- Минимальная ширина участка по уличному фронту – 24 м;
- Максимальная ширина участка по уличному фронту – 50 м;
- Максимальный коэффициент застройки – 0,25;
- Минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения - не менее 3 метров для зданий I - III степеней огнестойкости, не менее 7,5 м для зданий IV-V степеней огнестойкости;
- Отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве составляет не менее 6 м;
- Расстояние от полотна дороги до ограждения не менее 2 м;
- Ограждения земельных участков должны быть не выше 1,5 м, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы, светопрозрачность ограждения допускается не менее 40 %;
- На границе с соседними участками должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения и высотой не более 1,5 м;
- Магазины торговой площадью не более 120 м<sup>2</sup>;
- Объекты пожарной охраны размещать в соответствии с требованиями СНиП 2.04.02-84;
- Площадки для сбора мусора размещать на расстоянии до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок не менее 50, но не более 100 м.

## 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Часть территориальной зоны административно-деловой активности (Ж-1) совпадает с зонами с особыми условиями использования территории. Для земельных участков находящихся в территориальной зоне в границах:

- водоохраной зоны (ВЗ), ограничения отражены в статье 51 Правил;

- зоны санитарной охраны источников водоснабжения (ЗСО), ограничения отражены в статье 51 Правил;
- санитарно-защитной зоны (СЗЗ), ограничения отражены в статье 51 Правил.

## **Ж-2. Зоны малоэтажной жилой застройки**

Зона выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов с домами квартирного типа не выше 3-х этажей с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

#### **1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- многоквартирные жилые дома до 3-х этажей включительно (в том числе с встроено – пристроенными нежилыми помещениями, подземными автостоянками);
- отдельно стоящие индивидуальные жилые дома усадебного типа на обособленных земельных участках;
- детские сады, ясли, иные объекты дошкольного воспитания;
- объекты розничной и оптово – розничной торговли первой необходимости в отдельно стоящем здании, объекты розничной и оптово – розничной торговли первой необходимости на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь магазина не превышает 150 м<sup>2</sup>, розничной и оптово – розничной торговли первой необходимости в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь магазина не превышает 200 м<sup>2</sup>;
- предприятия общественного питания: кафе, столовые, закусочные в отдельно стоящем здании, на 1-м этаже многоквартирного дома при условии, что общая площадь заведения не превышает 150 м<sup>2</sup>, в одноэтажной пристройке к многоквартирному дому при условии, что общая площадь заведения не превышает 200 м<sup>2</sup> ;
- парикмахерские, часовые мастерские, ателье, обувные мастерские, мастерские по ремонту бытовой техники, приемные пункты прачечной и химчистки, фотоателье, иные объекты бытового обслуживания в отдельном здании или на 1-м этаже многоквартирного дома или в одноэтажной пристройке при условии, что общая площадь заведения не превышает 150 м<sup>2</sup>;
- аптеки, аптечные пункты, раздаточные пункты молочной кухни, пункты первой медицинской помощи, женские и детские консультации, офисы врачей общей практики;
- клубы общения пенсионеров и инвалидов, центры социального обслуживания, центры досуга для подростков и молодёжи;

- филиалы библиотек;
- помещения для физкультурно-оздоровительных занятий;
- отделения связи (почта-телефон-телеграф-интернет-кафе);
- объекты пожарной охраны;
- аварийно – диспетчерские пункты;
- поликлиники детские и взрослые, стоматологические кабинеты, центры психомедико-социального сопровождения;
- центры социального обслуживания.

### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сады, скверы, бульвары;
- индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства);
- зеленые насаждения, детские площадки, площадки для отдыха, хозяйственные и спортивные площадки, площадки для сбора мусора;
- проезды, парковки перед объектами обслуживания, открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых машин на земельных участках жилых домов;
- отдельно стоящий гараж на 1-2 легковые автомашины на обособленных земельных участках индивидуальных жилых домов;
- надворные постройки (бани, туалеты, сараи, строения для содержания мелких домашних животных, теплицы, оранжереи) на обособленных земельных участках индивидуальных жилых домов;
- объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, ЦТП, ГРП);
- малые архитектурные формы и иные объекты ландшафтного дизайна, рекламные установки, объекты монументальной пропаганды;
- площадки для выгула собак.

### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- административные здания, кредитно – финансовые учреждения;
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- гостиницы, общежития, дома престарелых и инвалидов, центры обслуживания туристов, дома интернаты для детей, дома ребенка, приюты, ночлежные дома;
- учреждения среднего и начального профессионального образования;
- зрелищные объекты: театры, кинотеатры, концертные залы, видеосалоны, планетарии и др. аналогичные объекты;

- предприятия общественного питания: рестораны, бары, а также кафе, закусочные, столовые с числом мест более 50 и домашних кухонь производительностью более 500 обедов в день;
- объекты розничной и оптово – розничной торговли: универсамы, специализированные фирменные магазины, торговые центры;
- розничные рынки, временные ярмарки;
- государственные инспекции безопасности дорожного движения;
- отделения милиции;
- государственные муниципальные учреждения рассчитанные на обслуживание населения ЗАГСЫ, Архивы и т.п.;
- гаражи боксового типа, многоэтажные наземные и подземные, открытые автостоянки на отдельных участках;
- музеи, библиотеки, музыкальные и художественные школы, школы искусств;
- жилищно – эксплуатационные предприятия, аварийно – диспетчерские пункты с ремонтными мастерскими;
- пункты приема стеклотары;
- бани;
- межшкольные учебно – производственные комбинаты;
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (изделия художественного литья, изделия народных промыслов, столярных изделий, кузнечно – кованых изделий);
- бюро похоронного обслуживания;
- общественные туалеты на участках не более 100 кв.м.;
- объекты мелкорозничной (торговой) сети;

## 2. Параметры разрешенного использования

Зона предназначена для размещения многоквартирных жилых домов 1-3 этажа, выполненных по типовым и индивидуальным проектам без приусадебных участков. Высота архитектурных элементов (шпилей, башен, флагштоков и пр.) не должна превышать высоты самого здания умноженной на коэффициент 1,7.

Доля площади зоны застройки многоквартирными малоэтажными домами без приквартирных участков принята для осуществления:

основных функций – 61-69%;

вспомогательных функций – 13-19%;

прочих функций – 17-20%.



По обустройству территории доля отдельных частей зон застройки многоквартирными малоэтажными домами без приквартирных участков принята следующей:

- застроенных территорий – 25-32%;
- озелененных территорий – 38-39%;
- занятых твердыми покрытиями – 29-37%.

Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, сохраняемых в соответствии с Генеральным планом муниципального образования, надстройка мансардного этажа в 1-2 этажном доме, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением не более 0,5 м в высоту.

Предельно допустимые параметры зоны застройки:

- Минимальная площадь участка многоквартирного блокированного дома из расчёта 19,3 м<sup>2</sup> на 1 человека;
- Максимальная плотность застройки – 3000 м<sup>2</sup>/га.
- Отступ от красной линии в районах существующей застройки – в соответствии со сложившейся линией застройки, в районах новой застройки – от 6 м.
- 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.
- Требования к высоте строений, оформлению фасадов, ограждений, обращенных на улицу, должны соответствовать характеру формирующейся среды, типу застройки и условиям размещения в городе, что определяются утвержденной градостроительной документацией;
- Объекты пожарной охраны размещать в соответствии с требованиями СНиП 2.04.02-84

### **Ж-3. Зона перспективной жилой застройки**

Зона перспективной жилой застройки предназначена для перспективного развития жилья любого типа. Определение типа застройки, видов разрешенного использования земельных участков с последующим перезонированием данной территории возможно после разработки и

утверждения градостроительной документации о застройке территории (проекта планировки, проекта межевания).

#### ***Статья 44. Общественно-деловые и обслуживающие зоны***

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения, а именно размещения объектов здравоохранения, культуры, просвещения, связи, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, а также учреждений среднего профессионального и высшего образования, научно-исследовательских, административных учреждений, культовых объектов, центров деловой, финансовой и общественной активности и иных зданий и сооружений общегородского и областного значения.

#### **ЦД-1. Зона административно-делового назначения**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- органы исполнительной и законодательной власти;
- административные здания, офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний;
- банки, отделения банков, бизнес центры;
- издательства и редакционные офисы;
- суды, нотариальные конторы, прочие юридические учреждения;
- отделения, участковые пункты милиции;
- театры, кинотеатры, концертные залы, филармонии, цирки, планетарии;
- музеи, художественные галереи, выставочные залы, художественные салоны, салоны красоты;
- клубы (дома, дворцы культуры) центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, творческие союзы, молодёжные центры;
- библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;
- туристические агентства, рекламные агентства;
- торгово – развлекательные центры;
- фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.;
- дворцы бракосочетания, ЗАГСЫ;
- спортивно-зрелищные залы;

- интернет - кафе;
- школы художественные, музыкальные, школы искусств;
- объекты розничной и оптово – розничной торговли (продовольственные и протоварные магазины первой необходимости, универсамы, универмаги, специализированные фирменные магазины, торговые дома);
- предприятия общественного питания: кафе, бары, закусочные, рестораны;
- мастерские по ремонту бытовой техники, ателье, парикмахерские, мастерские по ремонту часов, обуви, дома быта, дома моделей, фотосалоны, иные объекты бытового обслуживания;
- отделения связи, междугородные переговорные пункты;
- аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи, поликлиники, центры психологической реабилитации населения, женские консультации;
- центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.);
- государственные инспекции безопасности дорожного движения;
- объекты пожарной охраны;
- бани, сауны, фитнес центры;
- приемные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;
- общежития;
- здания смешанного использования с жилыми единицами в верхних этажах и размещением в нижних этажах объектов делового, культурного, обслуживающего и коммерческого назначения при условии поэтажного разделения различных видов использования;
- многоквартирные жилые дома;
- детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы;
- жилищно – эксплуатационные службы без ремонтных мастерских и гаражей.

#### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- проезды, подземные и встроенные в здания гаражи и автостоянки;
- парковки перед объектами деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- сады, скверы, бульвары;
- зеленые насаждения, рекламные установки, малые архитектурные формы и другие объекты ландшафтного дизайна, объекты монументальной пропаганды;
- площадки детские, спортивные, хозяйственные, площадки для отдыха, площадки для сбора мусора.
- объекты инженерной инфраструктуры (котельные, трансформаторные подстанции, ЦТП, ГРП)

### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- дома интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, мед. вытрезвители;
- временные ярмарки, выставки товаров, розничные рынки;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- танцзалы, дискотеки, ночные клубы, боулинг центры;
- мастерские автосервиса, автомобильные мойки, АЗС (бензиновые);
- жилищно-эксплуатационные организации и аварийно-диспетчерские пункты с ремонтными мастерскими и гаражами;
- открытые временные ярмарки
- объекты мелкорозничной (торговой) сети;
- общественные туалеты на участках не более 100 кв.м.

## 2. Параметры разрешенного использования

Объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75% площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

Новое строительство на данной территории может быть осуществлено только преимущественно в соответствии с основными видами разрешенного использования .

Изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными нормативами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

Объекты капитального строительства общественного назначения торговли, обслуживания должны быть обеспечены расчетным количеством машино-мест гостевых стоянок согласно градостроительным регламентам и местным градостроительным нормативам. Не допускается увеличение мощности объектов капитального строительства общественно-делового назначения за счет сокращения территории, предусмотренной под автостоянки, проезды, благоустройство и озеленение.

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

Виды использования	Параметры разрешенного использования	Основные условия реализации регламента
Объекты административно-делового назначения	Этажность до 3 эт. Высота до 10 м Плотность застройки до 35% Озеленение не менее 45%	Отдельностоящие, встроенные и встроенно-пристроенные в первые этажи жилых домов. Формирование застройки вести по утвержденному проекту планировки, в проекте предусмотреть архитектурно-планировочное, колористическое и световое решения. Объекты здравоохранения без санитарно-защитных зон.
Объекты культурно-досугового назначения		
Объекты торгового назначения		
Объекты бытового обслуживания		
Объекты общественного питания		
Объекты здравоохранения		
Кредитно-финансовые учреждения		
Жилые дома		

Размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания в расчете на единицу измерения следует применять следующие:

Таблица №6

	Розничная торговля	Рыночный комплекс	Общественное питание	Бытовое обслуживание
един, измерения	м <sup>2</sup> уч-ка/ м <sup>2</sup> торг. площ.	м <sup>2</sup> уч-ка/ м <sup>2</sup> торг. площ.	м <sup>2</sup> уч-ка/ м <sup>2</sup> посад, место	м <sup>2</sup> уч-ка/ м <sup>2</sup> рабоч. место
норматив	2-8	7-14	1-1,5	20-30

Земельный участок гостиницы следует принимать из расчета 30-55 м<sup>2</sup> на одно гостиничное место.

Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов торговли, бытового обслуживания и общественного питания:

Таблица №7

Вспомогательные виды разрешенного использования	Параметры разрешенного использования	Особые условия реализации регламента
Объекты торговли	Этажность – 1-3 эт. Высота до 10 м Общая площадь помещений до 1 200 м <sup>2</sup>	Отдельно стоящие, встроенно-пристроенные.
Объекты бытового обслуживания		
Объекты общественного питания		

Размеры земельных участков предприятий розничной торговли, общественного питания, бытового обслуживания в расчете на единицу измерения следует применять следующие:

Таблица №8

	Розничная торговля	Рыночный комплекс	Общественное питание	Бытовое обслуживание
един, измерения	м <sup>2</sup> уч-ка/ м <sup>2</sup> торг. площ.	м <sup>2</sup> уч-ка/ м <sup>2</sup> торг. площ.	м <sup>2</sup> уч-ка/ посад, место	м <sup>2</sup> уч-ка/ рабоч. место
норматив	2-8	7-14	1-1,5	20-30

### 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Часть территориальной зоны административно-делового назначения (ЦД-1) совпадает с охранной зоной радиорелейной станции (РРС). Для земельных участков находящихся в территориальной зоне в границах:

- охранной зоны РРС, ограничения отражены в статье 51 Правил;

#### **Статья 45. Зоны специализированного обслуживания населения**

Зона обслуживания населения – ЦС выделена для обеспечения правовых условий формирования локальных центров местного уровня обслуживания (районных центров) с

широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение периодических и повседневных потребностей населения.

### **ЦС-1. Зона культурно-досугового центра**

#### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

##### 1.1. Основные виды разрешенного использования:

- музеи и выставочные залы;
- центры обслуживания туристов;
- клубы, дома культуры и творчества;
- театры и кинотеатры;
- концертные залы;
- лектории;
- детские специализированные школы: художественные, музыкальные, школы искусств;
- библиотеки и филиалы библиотек;
- интернет кафе;
- объекты, связанные с отправлением культа.

##### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- проезды, зеленые насаждения, площадки для отдыха, малые архитектурные формы;
- объекты монументальной пропаганды
- скверы, бульвары, сады;
- киоски, временные павильоны по продаже сувениров, путеводителей, исторических изданий;
- открытые автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей;
- объекты собственной инженерной инфраструктуры (котельные, ТП, ЦТП, ГРП и др.);
- объекты пожарной безопасности;
- общественные туалеты.

##### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- объекты розничной и оптово – розничной торговли первой необходимости,
- танцевальные залы;
- предприятие общественного питания: кафе, закусочные, рестораны;
- гостиницы

## 2. Параметры разрешенного использования

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- этажность до 4 эт.
- высота до 14 м (за исключением объектов отправления культа)
- плотность застройки до 35%
- озеленение не менее 45%

## 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Часть территориальной зоны культурно–досугового центра ЦС совпадает с охранной зоной объектов инженерной инфраструктуры, ограничения отражены в статье 51 Правил.

### **ЦС-2. Зона размещения объектов социального и коммунально- бытового назначения**

### **ЦС-3. Зона общеобразовательного назначения**

#### 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

##### 1.1. Основные виды разрешенного использования:

- средние общеобразовательные учреждения;
- начальные школы, основные школы (9 лет обучения);
- школы-интернаты;
- вечерние школы;
- техникумы, профессионально-технические училища, колледжи;
- библиотека, архивы, музеи, выставочные залы, театры, информационные центры
- учебно-лабораторные корпуса
- учебно-производственные мастерские

##### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- хозяйственные корпуса;
- общежития;
- скверы, бульвары, сады;
- зеленые насаждения, физкультурные и спортивные площадки, физкультурно – оздоровительные комплексы, площадки для отдыха, игровые и хозяйственные площадки, малые архитектурные формы, площадки для сбора мусора;



- объекты монументальной пропаганды;
- аптечные пункты;
- предприятия общественного питания: кафе, закусочные, столовые, буфеты;
- предприятия бытового обслуживания: пункты приема прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания, парикмахерские;
- открытые автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей преподавательского состава, сотрудников и учащихся учебных заведений.
- объекты собственной инженерной инфраструктуры (котельные, ТП, ЦТП, ГРП и др.);
- объекты пожарной безопасности;
- общественные туалеты.

### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- объекты розничной и оптово – розничной торговли первой необходимости, объекты мелкорозничной (торговой) сети без ассортимента алкогольных напитков и пива;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- детские специализированные школы: художественные, музыкальные, школы искусств;
- гаражи легковых автомобилей.
- танцзалы.

## 2. Параметры разрешенного использования

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- этажность основных зданий – 2- 4 этажа;
- высота зданий – до 13 м;
- максимальная плотность застройки – 25%
- минимальный процент озеленения – 20%
- процент спортивных игровых площадок – 20%
- минимальное расстояние между учебными зданиями и проезжей частью магистральных улиц – 30 м.

Площадь земельных участков общеобразовательных школ принимать исходя из вместимости школы (норма рассчитана исходя из наполняемости классов 40 учащимися с учетом площади спортивной зоны и здания школы):

Св. 40 до 400 учащихся – 50 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;

400 до 500 учащихся - 60 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;  
 500 до 600 учащихся - 50 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;  
 600 до 800 учащихся - 40 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;  
 800 до 1100 учащихся - 33 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;  
 1100 до 1500 учащихся - 21 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;  
 1500 до 2000 учащихся - 17 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;  
 ..2000 - 16 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;

Площадь земельных участков средних специальных профессионально-технических учебных заведений принимать исходя из вместимости заведений:

До 300 учащихся - 75 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;  
 Св 300 до 900 учащихся - 50-65 м<sup>2</sup> на 1 учащегося;  
 900 до 1600 учащихся - 30-40 м<sup>2</sup> на 1 учащегося.

#### **ЦС-4. Зона учреждений здравоохранения**

##### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

###### **1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- многопрофильные больницы взрослые и детские;
- родильные дома, диспансеры;
- поликлиники общего профиля, специализированные взрослые и детские аптеки, станции скорой медицинской помощи;
- центры медицинской профилактики, информационные аналитические центры;
- санитарно-эпидемиологические станции;
- диспансеры (кожновенерический, онкологический, противотуберкулезный, психоневрологический).

###### **1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- клиничко-диагностические лаборатории, хозяйственные корпуса;
- молочные кухни, приемные пункты прачечной, химчистки;
- предприятия общественного питания: кафе, столовые, буфеты;
- скверы, бульвары, сады;
- проезды, зеленые насаждения, хозяйственные площадки, места для отдыха на открытом воздухе, малые архитектурные формы и иные объекты ландшафтного дизайна, объекты монументальной пропаганды;

- открытые автостоянки для индивидуальных легковых автомобилей медицинских работников, посетителей лечебных учреждений;
- обеспечение общественного безопасности и порядка;
- инженерные сооружения по обслуживанию данной зоны (ТП, ЦТП, РП, ГРП);
- объекты пожарной безопасности;
- общественные туалеты.

### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- жилые дома, общежития для медицинского и обслуживающего персонала;
- гостиничные предприятия учреждений здравоохранения;
- медицинские учебные заведения;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты мелкорозничной (торговой) сети;
- объекты розничной и оптово – розничной торговли первой необходимости;
- траурные залы для проведения гражданских панихид.

## 2. Параметры разрешенного использования

Параметры разрешенного использования объектов здравоохранения не должны превышать: по этажности – до 4 этажей, по высоте – до 13 м.

Допускается к строительству объекты здравоохранения только без СЗЗ.

Территории больничных стационаров в расчете на одну койку дифференцируется в зависимости от вместимости учреждения.

Таблица №9

Вместимость	Коек	До 50	100-200	200-400	400-800	800-1000
участок	м <sup>2</sup> /койку	300	140	100-140	80-100	60

Территории земельных участков амбулаторно-поликлинических учреждений принимаются из расчета 10 м<sup>2</sup> на одно посещение в смену, но не менее 0,3 га на объект.

## 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Часть территориальной зоны учреждений здравоохранения совпадает с охранной зоной радиорелейной станции (РРС). Для земельных участков находящихся в территориальной зоне в границах:

- охранной зоны РРС, ограничения отражены в статье 51 Правил;

### **ЦС-5. Зона спортивных сооружений и центров**

#### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

##### **1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- спортивные стадионы и арены (с трибунами);
- спортивные парки;
- спортивные школы;
- дворцы спорта, ледовые дворцы, легкоатлетические манежи;
- плавательные бассейны открытые и крытые;
- универсальные зрелищно-спортивные залы;
- открытые и крытые теннисные корты, катки, спортивные и физкультурные площадки;
- лыжные базы;
- физкультурно – оздоровительные комплексы, фитнес центры, спортивные комплексы и залы.

##### **1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- сады, скверы, бульвары;
- киоски по продаже сувениров, спортивных атрибутов;
- мелкорозничная торговля;
- пункты проката спортивного инвентаря;
- хозяйственные площадки;
- проезды, прогулочные дороги, аллеи, зеленые насаждения, малые архитектурные формы, рекламные установки, объекты монументальной пропаганды, стоянки индивидуального автомобильного транспорта, стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси), стоянки для велосипедов;
- пруды, озера, искусственные декоративные водные сооружения;
- инженерные сооружения по обслуживанию застройки данной зоны (ТП, ЦТП, РП и ГРП);
- объекты пожарной безопасности;
- пункты первой медицинской помощи, аптеки;
- общественные туалеты;

- отделения милиции.

### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- ипподромы, велодромы, автодромы, мотодромы;
- конно – спортивные клубы;
- гольфклубы;
- предприятия общественного питания без ассортимента алкогольных напитков;
- гостиницы.

## 2. Параметры разрешенного использования

Основные виды и параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- высота объектов – до 12 метров

Размер санитарно-защитной зоны физкультурно-оздоровительных сооружений открытого типа со стационарными трибунами вместимостью до 500 мест – 100 м, до 100 мест – 50 метров.

## **ЦС-6. Зона торгового назначения**

### 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### 1.1. Основные виды разрешенного использования:

- супермаркеты, гипермаркеты, торговые комплексы, филиалы торговых фирм, специализированные фирменные магазины;
- выставки товаров, объекты розничной и оптово – розничной торговли первой необходимости;
- административные здания.

#### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- кафе, бары, рестораны, столовые, закусочные и иные предприятия общественного питания;
- пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и другие виды обслуживания;
- камеры хранения, другие помещения для складирования товаров;
- зеленые насаждения, малые архитектурные формы, рекламные установки, объекты монументальной пропаганды;

- проезды, крупные автостоянки наземные, подземные, многоярусные пристроенные к торговым зданиям, парковки;
- аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи;
- информационные центры, справочные бюро;
- видеосалоны;
- гостиницы, центры обслуживания туристов;
- бизнес центры, офисные центры;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- транспортные агентства по продаже билетов и других сервисных услуг.

### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- временные ярмарки;
- участковые пункты милиции;

## 2. Параметры разрешенного использования

Торговые центры размещать в отдельстоящих зданиях, этажностью – 1-3 этажа, размер земельного участка под размещение торгового центра – 1,0 – 1,2 га. Объекты должны быть обеспечены расчетным количеством машино-мест гостевых стоянок согласно градостроительным регламентам и местным градостроительным нормативам.

### ***Статья 45. Производственные зоны***

Производственные зоны предназначены для обеспечения правовых условий формирования промышленных, производственно-коммунальных, складских объектов и их санитарно-защитных зон.

## **П-1; П-2. Зона размещения производственных объектов IV-V класса вредности**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### 1.1. Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия IV -V класса по санитарной классификации, в том числе:
- предприятия переработки древесины, строительной индустрии;
- станции технического обслуживания автомобилей, мастерские автосервиса;
- объекты складского назначения различного профиля;

- предприятия металлургической, машиностроительной и металлообрабатывающей промышленности;
- предприятия текстильной и легкой промышленности;
- предприятия микробиологической промышленности;
- предприятия производства электрической и тепловой энергии;
- предприятия обработки животных продуктов.
- коммунальные и складские объекты IV -V класса по санитарной классификации;
- гаражи наземные и подземные легковых индивидуальных машин, гаражные комплексы;
- гаражи и автостоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей;
- пожарные депо, государственные инспекции безопасности дорожного движения;
- автотранспортные предприятия, автостанции, механизированные транспортные парки по очистке города;
- инженерные сооружения;
- пункты утилизации снега, снегосвалки.

#### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- объекты социально – бытового обслуживания, связанные с производством и обслуживанием работающих на предприятиях;
- открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей
- объекты розничной и оптово – розничной торговли, комбинаты бытового обслуживания.
- спортивно – оздоровительные сооружения для работников предприятий.
- местные проезды, автостоянки индивидуального, ведомственного, экскурсионного транспорта, такси, гаражи грузовых машин;
- зеленые насаждения, малые архитектурные формы.
- объекты монументальной пропаганды, рекламные установки.
- объекты собственной инженерной инфраструктуры (котельные, ТП, ЦТП, ГРП и др.);

#### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- автозаправочные станции;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон.

## 2. Параметры разрешенного использования

Для зон предприятий и промузлов в процессе разработки градостроительной и архитектурно-проектной документации устанавливаются следующие требования и параметры застройки:

По функциональному использованию площадку предприятия следует разделять на зоны:

- а) предзаводскую (за пределами ограды или условной границы предприятия);
- б) производственную;
- в) подсобную;
- г) складскую.

Предзаводскую зону предприятия следует размещать со стороны основных подъездов и подходов работающих на предприятии (в увязке с градостроительными требованиями). Размеры предзаводских зон предприятий (га на 1 000 работающих) следует принимать из расчета:

0,8 - при количестве работающих до 0,5 тыс.

0,7 - « « « от 0,5 до 1 тыс.

0,6 - « « « от 1 до 4 тыс.

В состав общественного центра промузла, как правило, можно включать учреждения управления производством, предприятия общественного питания, торговли, профессионально-технические и средние специальные учебные заведения, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания.

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. Для предприятия с численностью работающих 300 чел. и более на 1 га площадки предприятия площадь участков, предназначенных для озеленения, допускается уменьшать из расчета обеспечения установленного показателя плотности застройки. Предельный размер участков, предназначенных для озеленения, не должен превышать 15% площадки предприятия.

На территории предприятия следует предусматривать благоустроенные площадки для отдыха и гимнастических упражнений работающих. Площадки следует размещать с наветренной стороны по отношению к зданиям с производствами, выделяющими вредные выбросы в атмосферу. Размеры площадок надлежит принимать из расчета не более 1 м<sup>2</sup> на одного работающего в наиболее многочисленной смене.

При строительстве новых, реконструкции или техническом перевооружении действующих промышленных объектов должны быть предусмотрены мероприятия и средства на организацию соответствующих санитарно-защитных зон, включая отселение жителей, в случае необходимости.

Участки санитарно-защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.



### 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства

Часть территориальной зоны промышленных предприятий, коммунальных и складских объектов IV и V класса по санитарной классификации (П) совпадает с зонами с особыми условиями использования территории. Для земельных участков находящихся в территориальной зоне в границах:

- водоохраной зоны (ВЗ), ограничения отражены в статье 51 Правил;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения (ЗСО), ограничения отражены в статье 51 Правил;
- санитарно-защитной зоны (СЗЗ), ограничения отражены в статье 51 Правил
- охранной зоны метеостанции (ОЗМ), ограничения отражены в статье 51 Правил;

#### ***Статья 46. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры***

Зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения головных сооружений инженерной инфраструктуры, объектов внешнего автомобильного транспорта и их охранных зон.

Землями транспорта признаются земли, которые используются или предназначены для обеспечения деятельности организаций и (или) эксплуатации объектов автомобильного транспорта и права на которые возникли у участников земельных отношений по основаниям, предусмотренным Земельным Кодексом, Федеральными законами и законами Вологодской области.

#### **III-1. Зоны инженерной инфраструктуры**

##### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

###### **1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации энергообеспечения, водоснабжения, канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи;
- объекты технического обслуживания;
- объекты пожарной охраны;
- объекты санитарной очистки территории.

###### **1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования**

- озеленение, благоустройство
- строения и сооружения, связанные с основным разрешенным видом использования.

###### **1.3 Условно разрешенные виды использования**

- общежития, связанные с производством и образованием;
- гостиницы.

## 2 Параметры разрешенного строительного изменения земельных участков

- Территория, занимаемая площадками (земельными участками) объектов инженерной инфраструктуры, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории зоны.
- Предельная этажность основных и вспомогательных сооружений - до 3 этажей.
- Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями.
- Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:
  - СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
  - СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
  - СНиП 2.08-02-89\* «Общественные здания и сооружения»

## **ИТ-1; ИТ-3 Зона размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта**

Земельные участки в границах полос отвода автомобильных дорог могут предоставляться в установленном ЗК порядке гражданам и юридическим лицам для размещения объектов дорожного сервиса. Для создания необходимых условий использования автомобильных дорог и их сохранности, обеспечения соблюдения требований безопасности дорожного движения и обеспечения безопасности граждан создаются придорожные полосы автомобильных дорог. Установление границ придорожных полос автомобильных дорог, использование таких полос отвода и придорожных полос осуществляются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

### 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### 1.1. Основные виды разрешенного использования:

- Сооружения и коммуникации автомобильного транспорта
- Магазины
- Предприятия общественного питания

- Предприятия торговли
- Объекты санитарной очистки территории
- Автозаправочная станция
- Станция технического обслуживания
- Предприятия автосервиса
- Авторемонтные и автосервисные предприятия
- Моечные пункты

#### 1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- Пункты оказания первой медицинской помощи
- инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства, необходимые для функционирования объектов придорожного сервиса
- Объекты бытового обслуживания
- Учреждения жилищно-коммунального хозяйства
- Отделения, участковые пункты милиции
- Пожарные части

#### 1.3 Условно разрешенные виды использования

- Сооружения для хранения транспортных средств
- Гаражи индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для постоянного и временного хранения индивидуальных легковых автомобилей
- Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей и туристических автобусов
- Прачечные

Режим использования территории и параметры строительных изменений земельных участков определяются в соответствии с назначением зоны согласно требований специальных нормативных документов и технических регламентов.

### **Статья 47. Зоны сельскохозяйственного использования**

#### **СХ-1. Зоны производственных объектов сельскохозяйственного назначения**

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

##### 1.1. Основные виды разрешенного использования:

- здания, строения, сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции,
- здания, строения, сооружения для животноводства,

- крестьянские фермерские хозяйства
- подсобные хозяйства;
- выращивание сельскохозяйственных культур - цветов, овощей, фруктов.

### 1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- теплицы,
- оранжереи,
- резервуар для хранения воды,
- огороды,
- временные строения и сооружения сельскохозяйственного назначения,
- внутрихозяйственные дороги;
- инженерные коммуникации и транспортные сооружения, устройства, необходимые для функционирования объектов сельскохозяйственного назначения
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания.

### 1.3 Условно разрешенные виды использования

- дачи, садоводческие кооперативы, личные подсобные хозяйства,
- склады.

## 2. Параметры разрешенного использования

Минимальные и максимальные размеры земельных участков устанавливаются, в соответствии с Земельным кодексом РФ (ст.33 п.1).

В соответствии с Областным законом Вологодской области № 2157-ОЗ от 03.12.2009г. «Об установлении предельных размеров (максимальных и минимальных) земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, садоводства, огородничества, животноводства, дачного строительства».

№ п/п	Вид разрешенного использования	Максимальный размер земельного участка (га)	Минимальный размер земельного участка (га)
1	Для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства	100,00	1,00
2	Для садоводства	0,30	0,03
3	Для огородничества	0,30	0,03
4	Для животноводства	0,30	0,03
5	Для дачного строительства	0,30	0,15

Ограничения и параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства установлены следующими нормативными документами:

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

- СНиП 2.07.01-89\*, п. 9.3\* (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений);
- Другие действующие нормативно-правовые документы.

### ***Статья 48 Зоны специального назначения***

Разрешенное использование:

- размещение объектов санитарно-технического, коммунального назначения: (кладбищ, полигонов твердых бытовых и промышленных отходов, и иных объектов, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон).

Требуется:

- сохранение нормативных расстояний от объектов санитарно-технического, коммунального назначения до жилых, общественно-деловых, рекреационных зон, а также соблюдение требований санитарной охраны водных объектов, почв, воздушного бассейна.

### **СН – 1. Зоны размещения кладбищ**

#### **1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

##### **1.1. Основные виды разрешенного использования:**

- действующие кладбища
- кладбища закрытые на период консервации
- крематории

##### **1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:**

- надгробия, памятники;
- сооружения кладбищенского хозяйства;
- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей
- зеленые насаждения, пешеходные дороги, проезды, открытые автостоянки;
- объекты инженерного обеспечения данного кладбища.

##### **1.3. Условно разрешенные виды использования:**

- административные здания;
- дома траурных обрядов;
- общественные туалеты;
- мастерские по изготовлению похоронных принадлежностей и памятников;
- бюро похоронного обслуживания;
- объекты пожарной охраны

- объекты, связанные с отправлением культа.

## 2. Параметры разрешенного использования

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

Территорию кладбища независимо от способа захоронения следует подразделять на функциональные подзоны:

- входную;
- ритуальную;
- административно-хозяйственную;
- захоронений;
- моральной (зеленой) защиты по периметру кладбища.

Размеры участков кладбищ должны быть не менее 0,5 га и не более 40 га.

Санитарно-защитная зона от кладбищ традиционного и смешанного захоронений площадью до 20 га устанавливается 300 м, от кладбищ от 20 до 40 га – 500 м.

## **СН – 2. Зоны размещения скотомогильников**

Скотомогильники (биотермические ямы) проектируются в соответствии с требованиями Ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов», утвержденных Главным государственным ветеринарным инспектором Российской Федерации 04.12.1995 г. № 13-7-2/469.

### 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

#### 1.1. Основные виды разрешенного использования:

- скотомогильники (биотермические ямы) предназначены для обеззараживания, уничтожения сжиганием;
- захоронения биологических отходов (трупов животных и птиц; ветеринарных конфискатов, выявленных на убойных пунктах, хладобойнях, в мясоперерабатывающих организациях, рынках, организациях торговли и других организациях;
- захоронения других отходов, получаемых при переработке пищевого и непищевого сырья животного происхождения).

#### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Строения и сооружения, связанные с основным разрешенным видом использования
- помещения для вскрытия трупов животных;

- помещения дезинфицирующих средств;
- помещения для размещения инвентаря, спецодежды и инструментов;
- подъездные пути;
- ограждения, осушительные траншеи, валы;
- сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, в т.ч. централизованные сети водоснабжения, канализации, очистные сооружения (локальные).

### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- свалка складирования и захоронения бытовых отходов;
- полигоны промышленных отходов;
- сборные пункты и мусоросортировочные предприятия;
- предприятия по утилизации отходов;
- строения и сооружения для утилизации медицинских и других специальных отходов;
- действующие кладбища;
- кладбища закрытые на период консервации;
- крематории.

## 2. Параметры разрешенного использования

Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м<sup>2</sup>. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.

Размер санитарно-защитной зоны следует принимать в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция), при этом ориентировочный размер санитарно-защитной зоны составляет, м, для.:

- скотомогильников с захоронением в ямах – 1000 м;
- скотомогильников с биологическими камерами – 200 м;

Минимальные расстояния от скотомогильников до скотопрогонов и пастбищ следует принимать 200 м, до автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 50-300 м.

Биотермические ямы, расположенные на территории государственных ветеринарных организаций, входят в состав вспомогательных сооружений. Расстояние между ямой и производственными зданиями ветеринарных организаций, находящимися на этой территории, не регламентируется.

Размещение скотомогильников (биотермических ям) на территории особо охраняемых территорий (в том числе особо охраняемых природных территориях, водоохранных, пригородных зонах, зонах охраны источников водоснабжения) категорически запрещается.

Территорию скотомогильника (биотермической ямы) проектируют с ограждением глухим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами. С внутренней стороны забора по всему периметру проектируется траншея глубиной 0,8-1,4 м и шириной не менее 1,5 м и переходной мост через траншею.

### 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне СН-2:

Не допускается размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах.

### **СН – 3. Зоны складирования и захоронения отходов**

Зона выделена для обеспечения правовых условий использования земельных участков складирования и захоронения отходов. Разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией объектов складирования и захоронения отходов по согласованию.

#### 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

##### 1.1. Основные виды разрешенного использования:

- Свалка складирования и захоронения бытовых отходов и иные объекты, использование которых несовместимо с использованием других видов территориальных зон, а также объекты, создание и использование которых невозможно без установления специальных нормативов и правил;
- полигоны промышленных отходов;
- сборные пункты и мусоросортировочные предприятия;
- предприятия по утилизации отходов;
- объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
- строения и сооружения для утилизации медицинских и других специальных отходов

##### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- строения и сооружения, связанные с основным разрешенным видом использования;
- строение для обслуживающего персонала;
- строения для обеспечения допуска и охраны;
- автостоянки для временного хранения грузовых и легковых автомобилей;
- подъездные пути;
- ограждения, осушительные траншеи, валы;



- сооружения и устройства сетей инженерно технического обеспечения, в т.ч. централизованные сети водоснабжения, канализации, очистные сооружения (локальные).

### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- Мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы;
- Полигоны захоронения не утилизируемых производственных отходов.

## 2. Параметры разрешенного использования

Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине не менее 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей. Полигон для ТБО размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление талых и ливневых вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

## 3. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства участков в зоне С-3:

### Не допускается размещение полигонов ТБО:

- на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников;
- во всех поясах зон санитарной охраны курортов;
- в районах геологических разломов, местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
- в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- на участках, затопляемых паводковыми водами;
- в рекреационных зонах;
- в местах массового отдыха населения и на территории лечебно-оздоровительных учреждений.

## ***Статья 49. Рекреационные зоны***

### **Р-1. Зона зеленых насаждений общего пользования**

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р-1 только в случае, когда части территорий общего

пользования - парков, набережных переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р-1, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Данная зона Р-1 выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования земельных участков озеленения предназначенных для отдыха населения в центральных и жилых районах города.

## 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### 1.1 Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- скверы, аллеи, бульвары;
- ботанические сады, иные зеленые насаждения;
- мемориальные комплексы;
- малые архитектурные формы, бассейны, фонтаны;
- пляжи;
- набережные.

### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- вспомогательные сооружения набережных: причалы, иные сооружения;
- игровые площадки, спортплощадки;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;
- комплексы аттракционов, игровые залы, бильярдные, тир;
- танцплощадки, дискотеки, летние театры и эстрады и прочие некапитальные
- вспомогательные строения и сооружения для отдыха, туризма и занятий спортом;
- парковки.

### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- оранжереи;
- участковые пункты милиции;
- общественные уборные;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- пожарные депо и объекты пожарной охраны;
- площадки для выгула собак.

## 2. Параметры разрешенного использования

- зеленые насаждения – 65-75%,
- аллеи и дороги – 10-15%,
- площадки – 8-12%
- сооружения – 5-7%.

## **Р-2. Зона учреждений отдыха**

Зона активного отдыха предназначена для выполнения активных рекреационных функций и включает в себя территории общего пользования с соответствующими объектами для активного отдыха населения. Данные объекты должны обладать высокой степенью благоустроенности, включать определенный набор постоянных сооружений для активного отдыха, временные сооружения и другие сопутствующие виды активности.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях (применительно к частям территории в пределах данной зоны, которые относятся к территории лесного фонда) градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

## 1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

### 1.1. Основные виды разрешенного использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- дома ребенка;
- тренировочные базы, конноспортивные базы, велотреки;
- спортклубы, яхтклубы, лодочные станции;
- прокат игрового и спортивного инвентаря;

- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов, кемпинги, мотели;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейнами или без);
- спортплощадки, места для пикников, и иные некапитальные вспомогательные строения и сооружения для отдыха;
- пляжи.

### 1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- парковки перед объектами обслуживающих, оздоровительных и спортивных видов использования;
- малые архитектурные формы, игровые площадки;
- зеленые насаждения;
- площадки для мусоросборников;
- площадки для выгула собак.

### 1.3. Условно разрешенные виды использования:

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания;
- предприятия общественного питания (кафе, рестораны);
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- общественные уборные;
- объекты пожарной охраны.

## 2. Параметры разрешенного использования

Параметры использования территории устанавливаются в соответствии со спецификой объекта.

### ***Статья 50. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям***

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования настоящих Правил определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными статьями 42-48 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на картах градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, зонам охраны объектов культурного наследия, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте картах градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, зонам охраны объектов культурного наследия, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 7 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных, водоохраных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс РФ от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ;
- Федеральный закон от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых территориях»;
- Положение о водоохраных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением правительства РФ от 23 ноября 1996 г. №1404;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- местные нормативы.

### ***Статья 51. Зоны с особыми условиями использования территории***

В целях обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности, защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, предотвращения загрязнения водных ресурсов, поддержания и эффективного использования исторической застройки, повышения привлекательности города, сохранения его уникальной среды, устанавливаются следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- 1) санитарно-защитные зоны предприятий и объектов;
- 2) водоохраные зоны и прибрежные защитные полосы водных объектов;
- 3) зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения;

4) зоны охраны объектов культурного наследия.

Регламенты для зон с особыми условиями использования территории установлены в соответствии с действующими регламентами (действующими нормативами).

Дополнительные регламенты для зон с особыми условиями использования территории устанавливаются наряду с основными и являются по отношению к ним приоритетными.

### **Санитарно-защитные зоны (СЗЗ)**

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- 1) обеспечения снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;
- 2) создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятия (группы предприятий) и территорией жилой застройки;
- 3) организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха и повышение комфортности микроклимата.

Все действующие предприятия в обязательном порядке должны иметь проекты организации санитарно-защитных зон, а для групп предприятий и промзон должны быть разработаны проекты единых санитарно-защитных зон. При отсутствии таких проектов устанавливаются нормативные размеры СЗЗ в соответствии с действующими санитарными нормами и правилами.

### **Регламенты использования территории санитарно-защитных зон предприятий**

1. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются:

- 1) виды запрещенного использования – в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- 2) условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

2. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- 1) объекты для проживания людей;

- 2) коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- 3) предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- 4) склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
- 5) предприятия пищевых отраслей промышленности;
- 6) оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- 7) комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- 8) размещение спортивных сооружений;
- 9) парки;
- 10) образовательные и детские учреждения;
- 11) лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

3. Условно-разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 28, 30 настоящих Правил:

- 1) озеленение территории;
- 2) малые формы и элементы благоустройства;
- 3) сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- 4) предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- 5) пожарное депо;
- 6) бани;
- 7) прачечные;
- 8) объекты торговли и общественного питания;
- 9) мотели;
- 10) гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- 11) автозаправочные станции;
- 12) связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- 13) нежилые помещения для аварийного дежурного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- 14) электроподстанции;
- 15) артезианские скважины для технического водоснабжения;
- 16) водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;

- 17) канализационные насосные станции;
- 18) сооружения оборотного водоснабжения;
- 19) питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

### **Зоны ограничения застройки от источников электромагнитного излучения**

В целях защиты населения от воздействия электромагнитных полей, создаваемых источниками электромагнитного излучения, устанавливаются зоны ограничения застройки с учетом перспективного развития объектов (источников) и населенного пункта.

Зона ограничения представляет собой территорию, на внешних границах которой на высоте от поверхности земли более 2м уровни электромагнитных полей превышают предельно допустимый уровень. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых уровень электромагнитных полей не превышает предельно допустимый уровень. Зона ограничений не могут иметь статус селитебной территории, а также не могут использоваться для размещения площадок для стоянки и остановки всех видов транспорта, предприятий по обслуживанию автомобилей, бензонасосных станций, складов нефти и нефтепродуктов и т.п.

### **Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы**

В соответствии с водным законодательством водоохраной зоной (ВЗ) 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. 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 водоохраной зоны совпадает с прибрежной защитной полосой и принимается 50м.

Согласно водному законодательству, вдоль береговой линии водных объектов общего пользования устанавливается полоса земли (береговая полоса), предназначенная для общего пользования шириной 20м, а для рек, ручьев протяженностью не более 10км – шириной 5м. Каждый гражданин вправе пользоваться береговой полосой водных объектов общего пользования посредством передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавательных средств.



**Регламенты использования территории водоохраных зон и прибрежных защитных полос**

1. Для земельных участков и иных недвижимых объектов, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

1) виды запрещенного использования;

2) условно разрешенные виды использования, которые могут разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил.

2. Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

1) проведение авиационно-химических работ;

2) применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

3) использование навозных стоков для удобрения почв;

4) размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

5) складирование навоза и мусора;

6) заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;

7) размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

8) размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

9) проведение рубок главного пользования;

10) осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых, производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ в том числе на причалах не общего пользования;

11) отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;

12) складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;

13) находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ и при наличии положительного заключения государственной экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающее попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

14) длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей;

15) использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

16) размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

3. Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина 10 м для всех объектов):

1) распашка земель;

2) применение удобрений;

3) складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

4) выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

5) установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

6) движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

4. Условно разрешенные виды использования, которые могут разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 25, 26 настоящих Правил:

1) озеленение территории;

2) малые формы и элементы благоустройства;

3) размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на

водоиспользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

4) временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно-обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

1. До утверждения проектов водоохранных зон согласно статье 112 Водного кодекса РФ земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством РФ, по согласованию со специально уполномоченным органом управления использованием и охраной водного фонда.

### Охранные зоны объектов электросетевого хозяйства

1. В соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» охранные зоны устанавливаются:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

#### Размеры охранных зон электрических сетей

Проектный номинальный класс напряжения, кВ	Расстояние, м
до 1	2 (для линий с самонесущими или изолированными проводами, проложенных по стенам зданий, конструкциям и т.д., охранный зона определяется в соответствии с установленными нормативными правовыми актами минимальными допустимыми расстояниями от таких линий)
1-20	10 (5 - для линий с самонесущими или изолированными проводами, размещенных в границах населенных пунктов)
35	15
110	20
150, 120	25
300, 500, +/- 400	30
750, +/- 750	40
1150	55

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине

прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 м (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 м в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

в) вдоль подводных кабельных линий электропередачи - в виде водного пространства от водной поверхности до дна, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии от крайних кабелей на расстоянии 100 м;

г) вдоль переходов воздушных линий электропередачи через водоемы (реки, каналы, озера и др.) - в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении для судоходных водоемов на расстоянии 100 м, для несудоходных водоемов - на расстоянии, предусмотренном для установления охранных зон вдоль воздушных линий электропередачи.

### Регламенты использования территории охранных зон объектов электросетевого хозяйства

<b>Запрещается</b>	<b>Допускается при наличии письменного решения о согласовании сетевых организаций</b>
<p>1. Набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи;</p> <p>2. Размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов;</p> <p>3. Находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в</p>	<p>1. Строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;</p> <p>2. Горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;</p> <p>3. Посадка и вырубка деревьев и кустарников;</p> <p>4. Дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);</p> <p>5. Проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;</p> <p>6. Проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 м (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p> <p>7. Земляные работы на глубине более 0,3 м</p>

<p>установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи;</p> <p>4. Размещать свалки;</p> <p>5. Производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи).</p> <p>В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктами 1-5, запрещается:</p> <p>6. Склаживать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;</p> <p>7. Размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p> <p>8. Использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p> <p>9. Бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);</p> <p>10. Осуществлять проход судов с поднятыми стрелами кранов и других механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи).</p>	<p>(на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 м), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);</p> <p>В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт, помимо действий, предусмотренных пунктами 1-10, при наличии письменного решения о согласовании сетевых организаций физическим и юридическим лицам допускается:</p> <p>8. Размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);</p> <p>9. Склаживать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;</p> <p>10. Устраивать причалы для стоянки судов, барж и плавучих кранов, бросать якоря с судов и осуществлять их проход с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи).</p>
--	--

2. При совпадении (пересечении) охранной зоны с полосой отвода и (или) охранной зоной железных дорог, полосой отвода и (или) придорожной полосой

автомобильных дорог, охранными зонами трубопроводов, линий связи и других объектов проведение работ, связанных с эксплуатацией этих объектов, на совпадающих участках территорий осуществляется заинтересованными лицами по согласованию в соответствии с законодательством Российской Федерации, регламентирующим порядок установления и использования охранных зон, придорожных зон, полос отвода соответствующих объектов с обязательным заключением соглашения о взаимодействии в случае возникновения аварии.

### **Охранные зоны трубопроводов**

3. В целях обеспечения сохранности, создания нормативных условий эксплуатации и предотвращения несчастных случаев на магистральных трубопроводах, транспортирующих природный газ, для исключения возможности повреждения трубопроводов (при любом виде их прокладки) устанавливаются охранные зоны:

а) вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих природный газ - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 м от оси трубопровода с каждой стороны;

б) вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

в) вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 м с каждой стороны;

г) вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 м во все стороны;

д) вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа – в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 м во все стороны.

4. Земельные участки, входящие в охранные зоны трубопроводов, не изымаются у землепользователей и используются ими для проведения сельскохозяйственных и иных работ с обязательным соблюдением требований действующих технических регламентов и настоящих Правил.

5. В охранных зонах трубопроводов запрещается производить всякого рода действия, которые могут нарушить нормативную эксплуатацию трубопроводов либо привести к их повреждению.

### Регламенты использования территории охранных зон трубопроводов

Запрещается	Допускается при наличии письменного разрешения предприятий трубопроводного транспорта
<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;</li> <li>2. Открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;</li> <li>3. Устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;</li> <li>4. Разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;</li> <li>5. Бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;</li> <li>6. Разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Возводить постройки и сооружения;</li> <li>2. Высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать конюшни, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;</li> <li>3. Сооружать проезды и переезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;</li> <li>4. Производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;</li> <li>5. Производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта;</li> <li>6. Производить геологосъемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).</li> </ol> <p><i>В охранных зонах трубопроводов предприятиям трубопроводного транспорта разрешается:</i></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Подъезд в соответствии со схемой проездов, согласованной с землепользователем, автомобильного транспорта и других средств к трубопроводу и его объектам для обслуживания и проведения ремонтных работ;</li> <li>2. Устройство в пределах охранной зоны шурфов для проверки качества изоляции трубопроводов и состояния средств их электрохимической защиты от коррозии и производство других земляных работ, необходимых для обеспечения нормативной эксплуатации трубопроводов, с предварительным (не менее чем за 5 суток до начала работ) уведомлением об этом землепользователя;</li> </ol>

	3. Вырубка деревьев при авариях на трубопроводах, проходящих через лесные угодья, с последующим оформлением в установленном порядке лесорубочных билетов и с очисткой мест от порубочных остатков.
--	--

6. Любые работы и действия, производимые в охранных зонах трубопроводов, кроме ремонтно-восстановительных и сельскохозяйственных работ, могут выполняться только по получении "Разрешения на производство работ в охранной зоне магистрального трубопровода" от предприятия трубопроводного транспорта.

### **Зона особо охраняемых природных территорий (ООПТ)**

В соответствии с природоохранным законодательством, с целью поддержания экологического равновесия на территории Мо Городищенское, сохранения водоохраных и рекреационных свойств лесов, охраны типичных для области биоценозов, редких видов животных и растений и их среды обитания, Законодательным Собранием Вологодской области принято Постановление об организации природных заказников, памятников природы областного значения.

На территории памятников природы, природных заказников установить природоохранный режим, запрещающий все виды рубок (кроме санитарных), мелиорацию, подсочку хвойных насаждений, прокладку дорог, трасс ЛЭП, строительство.

**Информационные источники регламентов зон с особыми условиями использования территории:**

1. Водный кодекс Российской Федерации №74-ФЗ от 03.06.2006г.;
2. СанПиН 2.1.4.1110-02;
3. СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03;
4. СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03;
5. Постановление Законодательного Собрания Вологодской области от 14.09.1994г. №187 «Об организации природных заказников, памятников природы областного значения».