

Содержание	ПРОЕКТ
Введение	5
Часть I Глава 1. Общие положения	6
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах	6
Статья 2. Цели, назначение и состав Правил	9
Статья 3. Область применения Правил	10
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке	10
Статья 5. Субъекты отношений в области землепользования и застройки	11
Статья 6. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления	11
Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации муниципального образования Александровский муниципальный район	12
Глава 2. Градостроительная подготовка земельных участков для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства	13
Статья 8. Градостроительная подготовка земельных участков	13
Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования	15
Статья 10. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд	15
Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд	16
Статья 12. Установление публичных сервитутов в отношении земельных участков	16
Глава 3. Документация по планировке территории	17
Статья 13. Общие положения о планировке территории	17
Статья 14. Подготовка документации по планировке территории	19
Статья 15. Градостроительные планы земельных участков	21
Глава 4. Порядок использования и застройки земельных участков	22
Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства	22
Статья 17. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	23
Статья 18. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства	23
Статья 19. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов	24
Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки Ошибка! Закладка не определена.	28
Статья 20. Общие положения о публичных слушаниях	28
Статья 21. Процедура проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки	31
Статья 22. Информирование населения по вопросам предварительного согласования места размещения объектов	31
Глава 6. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	31
Статья 23. Подготовка проектной документации	32
Статья 24. Разрешение на строительство	32
Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	34
Глава 7. Порядок внесения изменений в Правила	36
Статья 26. Порядок внесения изменений в Правила	36
Часть II. Градостроительное зонирование. Градостроительные регламенты	39

Глава 8. Положения о территориальном зонировании.....	39
Статья 27. Общие положения о территориальном зонировании.....	39
Глава 9. Градостроительные регламенты	40
Статья 28. Градостроительные регламенты. Порядок установления и применения..	40
Статья 29. Перечень территориальных зон	41
Статья 30. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.....	42
Статья 32. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения ..	71
Статья 33. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории водоохраных, прибрежных зон	76
Статья 34. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории санитарно-защитных зон.....	77
Глава 10. Заключительные положения	80
Статья 35. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам	80
Статья 36. Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам.....	80
Статья 37. Ответственность за нарушение Правил	81
Часть III. Карта градостроительного зонирования	82
Исходные данные.....	83
Электронная версия Правил землепользования и застройки Благовского сельского поселения	84

Введение

Правила землепользования и застройки территории Благовского сельского поселения Александровского муниципального района (далее – Правила), являются нормативным правовым актом органов местного самоуправления, разработанным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, Федеральным Законом "Об общих принципах местного самоуправления", иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, Уставом Александровского муниципального района Рязанской области, Генеральным планом Благовского сельского поселения.

Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей, надежности сооружений, сохранения окружающей природной и культурно-исторической среды, иными обязательными требованиями.

Настоящие Правила обязательны для исполнения органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную (строительную) деятельность на территории Благовского сельского поселения.

Часть I. Порядок применения правил землепользования и застройки и внесения в них изменений

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

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

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

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

водоохранная зона – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заболачивания и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

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

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

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и видах использования земельного участка, форма градостроительного плана земельного участка и порядок ее заполнения установлены Правительством Российской Федерации;

градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах 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, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

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

изменение недвижимости – изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;

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

инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование муниципального образования;

карта градостроительного зонирования – графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты;

красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), 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);

межевание земель – комплекс градостроительных (проектно-планировочных) и (или) землеустроительных работ по установлению, восстановлению, изменению и закреплению в проектах межевания и на местности границ существующих и вновь формируемых земельных участков, как объектов недвижимости;

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

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее – объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек (киосков, навесов и т.д.

основные виды разрешенного использования – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

процент застройки – часть территории земельного участка, которая занята объектами капитального строительства и постройками некапитального характера (%);

публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

разрешенное использование недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;

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

реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (высоты, количества этажей (далее – этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

санитарно-защитная зона – зона, которая отделяет источник негативного воздействия на среду обитания человека от других территорий и служит для снижения вредного воздействия на человека и загрязнения окружающей среды;

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

территории общего пользования – отграничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

технические регламенты – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации), до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащей законодательству о техническом регулировании;

условно разрешенные виды использования – виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения с проведением публичных слушаний.

Статья 2. Цели, назначение и состав Правил

1. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании, является:

- обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;
- установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;
- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории Благовского сельского поселения и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;
- 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 освоения и преобразования;
- предоставлению прав на земельные участки, определенные в процессе планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам;
- подготовке обоснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;
- подготовке документации по планировке территории;
- предоставлению разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием и изменениями объектов недвижимости;
- 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 публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в части дополнения и уточнения применительно к различным территориальным зонам.

3. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, требованиями строительных норм и правил, положениями законодательства Российской Федерации и Рязанской области в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;
- нормативными правовыми актами Благовского сельского поселения Александровского муниципального района Рязанской области по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4. Настоящие Правила обязательны для физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующую градостроительную деятельность на территории Благовского сельского поселения.

Статья 3. Область применения Правил

1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные в границах Благовского сельского поселения земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении формы собственности на земельный участок, объекта капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объект капитального строительства другому правообладателю.

2. Настоящие Правила применяются при:

1) разработке, согласовании и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства права на которые представляются по итогам конкурсов, аукционов;

2) формировании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости;

3) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) рассмотрении в комиссии по землепользованию и застройке, в суде вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) осуществлении государственного контроля за использованием земель, объектов капитального строительства.

3. Использование земельных участков, использование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие настоящим Правилам, не допускаются.

Статья 4. 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.

2. Администрация Благовского сельского поселения и администрация Александровского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил в средствах массовой информации;
- размещения Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном объеме, в т.ч. входящих в их состав картографических материалов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в Благовском сельском поселении;
- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам,

микрорайонам). Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами.

Статья 5. Субъекты отношений в области землепользования и застройки

1. Субъектами отношений в области землепользования и застройки являются:
 - органы государственной власти Российской Федерации;
 - органы государственной власти Рязанской области;
 - органы местного самоуправления Александровского муниципального района, администрация Благовского сельского поселения;
 - физические и юридические лица.
2. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:
 - участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования Александровского муниципального района по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
 - обращаются в администрацию Благовского сельского поселения с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;
 - владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
 - владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания выделение границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;
 - осуществляют иные действия в области землепользования и застройки на территории Благовского сельского поселения.

Статья 6. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления

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) Александровская районная Дума Рязанской области;
- 2) органы местного самоуправления Александровского муниципального района
- 3) иные уполномоченные органы.

2. К полномочиям Александровской районной Думы в области землепользования и застройки относится утверждение изменений в Правила застройки.

3. К полномочиям главы администрации муниципального образования - Александровского муниципального района Рязанской области в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решений о назначении публичных слушаний.
- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки;
- руководство комиссией по землепользованию и застройке;
- утверждение документации по планировке территории;

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;
 - принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;
 - принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
4. К полномочиям администрации муниципального образования – Александровский муниципальный район Рязанской области в области землепользования и застройки относятся:
- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);
 - организация и проведение публичных слушаний;
 - выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
 - выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
 - осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель;
 - изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд;
 - установление предельных (максимальных и минимальных) размеров земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из земель, находящихся в муниципальной собственности, для ведения личного подсобного хозяйства и индивидуального жилищного строительства;
 - подготовка изменений в Правила и внесение их на утверждение Александровской районной Думой;
 - контроль за разработкой и реализацией документации по планировке территории;
 - согласование заданий на разработку документации по планировке территории;
 - иные полномочия.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации муниципального образования Александровский муниципальный район

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) формируется для обеспечения применения настоящих Правил и является постоянно действующим органом при администрации муниципального образования Александровский муниципальный район.

2. В соответствии с полномочиями Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований;
- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований;
- проводит публичные слушания в случаях, определенных настоящими Правилами;
- подготавливает Александровского муниципального района 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 Александровского муниципального района, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;
- осуществляет другие полномочия.

В состав Комиссии могут входить руководители структурных подразделений администрации муниципального образования - Александровский муниципальный район, обладающие полномочиями по социально-экономическому и территориальному регулированию землепользования и застройки, глава муниципального образования - Благовского сельского поселения, депутаты Александровской районной Думы, Благовского сельского поселения, представители общественных организаций, государственных органов контроля и надзора, государственных органов управления. Председателем Комиссии является заместитель главы муниципального района.

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

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

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.

Глава 2. Градостроительная подготовка земельных участков для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 8. Градостроительная подготовка земельных участков

1. Градостроительная подготовка земельных участков, т.е. формирование земельных участков, как объектов недвижимости осуществляется в отношении:

1) неразделенных на земельные участки государственных и муниципальных земель, территорий посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания);

2) ранее сформированных, принадлежащих физическим и юридическим лицам земельным участкам.

2. Для строительства, реконструкции могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

3. Предоставление земельных участков для строительства осуществляется:

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

4. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится при размещении объекта на территории Благовского сельского поселения в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и настоящими Правилами.

5. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в соответствии с действующим законодательством и статьей 19 настоящих Правил.

6. 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 выделение земельных

участков и не оформили права на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные дома.

7. Физическим и юридическим лицам из состава государственных, муниципальных земель могут предоставляться только сформированные земельные участки.

8. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, является сформированным при условии:

- если в отношении данного участка выполнены работы, в результате которых подготовлен проект границ земельного участка и установлены его границы на местности, подготовлены документы необходимые для осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка;
- определено разрешенное использование земельного участка;
- подготовлен градостроительный план;
- определены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть осуществлены без такого подключения).

9. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства и реконструкции осуществляется по инициативе и за счет средств:

- заинтересованных в предоставлении участка физических и юридических лиц;
- администрации муниципального образования – Александровский муниципальный район в случаях связанных с размещением объектов муниципального значения, указанных в части 1 статьи 10 настоящих Правил.

10. Формирование земельных участков для размещения объектов капитального строительства и реконструкции без предварительного согласования проводит органы местного самоуправления Александровского муниципального района Рязанской области о возможности строительства или реконструкции заявленного объекта на испрашиваемом земельном участке, и условиях обеспечивающих градостроительную подготовку земельного участка, а именно:

- необходимость разработки документации по планировке территории;
- необходимость подготовки топографической съемки с указанием масштаба для подготовки градостроительного плана земельного участка;
- получение технических условий;
- необходимость получения заключений соответствующих органов (в зависимости от вида строительства, реконструкции объектов).

11. Предоставление земельных участков в собственность для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

12. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из средств, направляемых в бюджет муниципального образования победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

13. При реконструкции объектов капитального строительства правообладателями объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающими зарегистрированными правами на земельные участки, подготовка проектной документации и последующее строительство осуществляется после подготовки и утверждения в установленном порядке градостроительных планов земельных участков.

Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования

1. 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 муниципального образования.

Отнесение земельных участков к территориям общего пользования осуществляется решением главы муниципального образования.

2. Определение границ застроенных и незастроенных земельных участков из состава территорий общего пользования осуществляется в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территории. Предоставление физическим и юридическим лицам участков из состава территорий общего пользования осуществляется на конкурсной основе и только на правах аренды приватизации такие участки не подлежат.

3. Участки из состава территорий общего пользования могут использоваться для размещения объектов обслуживания населения, объектов благоустройства, скверов, детских площадок, памятников, малых архитектурных форм, объектов инженерной инфраструктуры.

4. Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки общего пользования в составе зоны только в случае, если указанные земельные участки (парков, скверов, набережных) переведены в установленном порядке на основании проектов планировки территории из состава территорий общего пользования в состав иных территорий, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях градостроительный регламент на земельные участки общего пользования не распространяется, и их использование осуществляется в соответствии с индивидуальным целевым назначением земельного участка в порядке, установленном правовыми актами главы муниципального образования.

Статья 10. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в случаях, связанных с:

- размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:
- объектов электро – газо – тепло - водоснабжения и водоотведения муниципального значения;
- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования;
- иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Рязанской области.

2. Порядок изъятия земельного участка, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд устанавливается органами государственной власти Российской Федерации.

3. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

4. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

5. Принудительное отчуждение земельного участка для государственных или муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

6. При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка.

7. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

8. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд осуществляется за счет бюджета муниципального образования.

9. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в отношении земель:

- предусмотренных частью 1 статьи 10 настоящих Правил;
- земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам;

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определенных Генеральным планом Благовского сельского поселения, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для государственных или муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем семь лет. Допускается резервирование земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства автомобильных дорог, железных дорог и других линейных объектов на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земельных участков для муниципальных нужд определяется земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 12. Установление публичных сервитутов в отношении земельных участков

1. Установление публичного сервитута в отношении земельного участка или иного недвижимого имущества на территории Благовского сельского поселения производится на основаниях и в порядке, предусмотренных гражданским и земельным законодательством, настоящей статьёй Правил.

2. Публичный сервитут в отношении земельного участка или иного недвижимого имущества может устанавливаться постановлением главы администрации муниципального образования в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, в том числе для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных и берегоукрепительных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопооя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Публичный сервитут устанавливается без изъятия земельных участков.

4. Установление публичного сервитута производится с учетом результатов публичных слушаний, проводимых в соответствии с Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании – Благовского сельского поселения. При установлении сервитута может указываться срок его действия (срочный сервитут), без указания которого сервитут будет считаться постоянным. Срочный публичный сервитут прекращает свое действие по истечении срока, указанного в постановлении главы администрации муниципального образования, установившим такой сервитут.

5. В случаях, когда установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией муниципального образования убытков, причиненных установлением такого публичного сервитута, или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

6. В случаях, когда требования, установленные пунктом 5 настоящей статьи, не могут быть соблюдены, собственник земельного участка и (или) иного недвижимого имущества вправе требовать от администрации муниципального образования соразмерную плату.

7. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия главой администрации местного органа самоуправления постановления об отмене сервитута.

8. В постановлении главы администрации местного органа самоуправления об установлении публичного сервитута должны быть указаны:

1) наименование и содержание публичного сервитута;

2) описание границ земельного участка, иного недвижимого имущества, в отношении которого устанавливается публичный сервитут;

3) срок действия публичного сервитута (в случае установления публичного сервитута на определенный срок);

4) иные сведения, связанные с установлением публичного сервитута.

9. Публичный сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ.

10. Границы зон действия публичных сервитутов являются обязательной составляющей схемы планировочной организации земельного участка.

11. Решение об установлении или прекращении действия публичного сервитута может быть обжаловано заинтересованными лицами в судебном порядке.

Глава 3. Документация по планировке территории

Статья 13. Общие положения о планировке территории

1. В целях обеспечения устойчивого развития территории Благовского сельского поселения, 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, осуществляется подготовка документации по планировке территории.

2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

3. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков (за исключением разделения земельного участка, предоставленного из состава государственных, муниципальных земель для его межевания, освоения и комплексного строительства), объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, не требуется подготовка документации по планировке территории, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством при соблюдении следующих требований градостроительного законодательства:

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образуемому земельному участку;

3) объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образуемый земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

Разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительным и земельным законодательством.

5. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

6. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

7. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

а) границы планировочных элементов территории (районов, микрорайонов, кварталов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового и иного назначения;

г) другие границы.

8. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделением которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

а) границ земельных участков, которые не являются территориями общего пользования;

б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

- в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;
- г) границ зон с особыми условиями использования территории;
- д) других границ.

9. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления в составе проектов планировки и (или) проектов межевания при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, для получения разрешения на строительство.

10. Документация по планировке территории определяет:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- и другие.

11. Отклонение параметров планируемого строительства от утвержденных является допустимым в пределах 5% и не влечет за собой корректировку документации по планировке территории.

12. Не допускается осуществление преобразования застроенных территорий без утвержденной документации по планировке территории.

Статья 14. Подготовка документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании и с учетом генерального плана Благовского сельского поселения, настоящих Правил, требований технических регламентов, границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

Освоение территорий перспективных зон, определенных генеральным планом осуществляется только в соответствии с разработанной документацией по планировке территории.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3. Основанием для подготовки документации по планировке является:

- решение о подготовке данной документации;
- заказ на подготовку данной документации;
- задание на разработку документации.

Заказчиком документации по планировке территории является администрация органа местного самоуправления либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке территории.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается главой администрации органа местного самоуправления.

4. В решении главы администрации органа местного самоуправления о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

- местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;
- цель планировки территории;
- содержание работ по планировке территории;
- сроки проведения работ по планировке территории;
- вид разрабатываемой документации по планировке территории;
- иные сведения.

5. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации органа местного самоуправления в форме постановления и подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. Подготовка документации по планировке территории может осуществляться физическим или юридическим лицом, по заявлению которого принято решение об использовании земельного участка в границах территории, на которую не распространяется действие градостроительного регламента или для которой не устанавливается градостроительный регламент, для размещения объекта капитального строительства, за исключением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

Документация по планировке территории, подготовка которой осуществляется указанным лицом, подлежит утверждению главой администрации органа местного самоуправления в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

7. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические или юридические лица вправе представить в уполномоченный орган местного самоуправления свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов, которые могут быть учтены при подготовке документации по планировке.

8. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией.

9. Отдел градостроительства и архитектуры администрации муниципального образования осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным пунктом 1 настоящей статьи, в течение 30 дней с момента получения.

10. По результатам проверки отдел градостроительства и архитектуры администрации муниципального образования готовит заключение о соответствии документации по планировке территории требованиям, установленным пунктом 1 настоящей статьи, и направляет документацию по планировке территории с вышеуказанным заключением главе администрации органа местного самоуправления для принятия решения о назначении публичных слушаний или об отклонении данной документации и направлении ее на доработку. В указанном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. По результатам публичных слушаний отдел градостроительства и архитектуры администрации муниципального образования направляет главе администрации органа местного самоуправления подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через десять дней со дня поступления указанных документов от Комиссии по землепользованию и застройке.

12. Глава администрации органа местного самоуправления с учетом протокола и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке и устанавливает сроки ее реализации или об ее отклонении и направлении в отдел градостроительства и архитектуры администрации муниципального образования на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации по планировке.

13. Утвержденная документация по планировке в течение 7 дней со дня утверждения подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

14. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации местного самоуправления, могут быть внесены изменения в Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 15. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка и инструкция о порядке ее заполнения утверждена Правительством Российской Федерации.

Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство и при вводе объекта в эксплуатацию в порядке, определенном градостроительным законодательством.

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. Для получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка или уполномоченное им лицо представляет в отдел градостроительства и архитектуры администрации муниципального образования:

- 1) заявление;
- 2) копии правоустанавливающих документов на земельный участок и объекты капитального строительства, расположенные в границах земельного участка;
- 3) копии технических паспортов всех объектов капитального строительства, расположенных в границах земельного участка;
- 4) технические условия на присоединение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;
- 5) обновленную топографо-геодезическую съемку земельного участка.

4. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение 30 дней со дня получения указанного заявления.

Срок действия градостроительного плана земельного участка рассчитан на срок реализации документации по планировке территории. Срок действия градостроительного плана земельного участка как отдельного документа составляет три года и может быть пересмотрен в случае утверждения документации по планировке территории.

5. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;
- фиксируются 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;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;
- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;
- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений, сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;
- содержится информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;
- содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;
- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

6. Градостроительный план земельного участка подлежит утверждению главой администрации муниципального образования.

Глава 4. Порядок использования и застройки земельных участков

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Застройщик подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в Комиссию по землепользованию и застройке.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка проводятся в соответствии со статьей 20, 21 настоящих Правил.

4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства, либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе муниципального образования.

5. На основании указанных в части 4 настоящей статьи рекомендаций глава муниципального образования в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке постановление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного

участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 17. 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, а также, если в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства возникла необходимость отклонения от предельных разрешенных параметров объекта капитального строительства, а также в целях устранения технической ошибки, 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 в соответствии со статьей 20, 21 настоящих Правил.

5. На основании протокола и заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления 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.

6. Глава муниципального образования в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление 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. Указанное постановление подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

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

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 18. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на вид использования, являющийся условно разрешенным осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящих Правил.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются принимаются в соответствии с федеральными законами.

4. Правом на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
- собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
- лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
- собственники квартир в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:
 - а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах, где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;
 - б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);
 - в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до их введения – требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

Статья 19. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов

1. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объектов осуществляется:

- в аренду;
- для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения;
- в безвозмездное срочное пользование в случаях, установленных земельным законодательством.

1. В заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

- 1) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты до-

кумента, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

2) наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц и идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случаев, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер земельного участка, заявление о предварительном согласовании предоставления которого подано (далее - испрашиваемый земельный участок), в случае, если границы такого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости";

4) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, если образование испрашиваемого земельного участка предусмотрено указанным проектом;

5) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка, в случае, если сведения о таких земельных участках внесены в государственный кадастр недвижимости;

6) основание предоставления земельного участка без проведения торгов из числа предусмотренных пунктом 2 статьи 39.3, статьей 39.5, пунктом 2 статьи 39.6 или пунктом 2 статьи 39.10 Земельного Кодекса оснований;

7) вид права, на котором заявитель желает приобрести земельный участок, если предоставление земельного участка возможно на нескольких видах прав;

8) цель использования земельного участка;

9) реквизиты решения об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд в случае, если земельный участок предоставляется взамен земельного участка, изымаемого для государственных или муниципальных нужд;

10) реквизиты решения об утверждении документа территориального планирования и (или) проекта планировки территории в случае, если земельный участок предоставляется для размещения объектов, предусмотренных указанными документом и (или) проектом;

11) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с заявителем.

2. К заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагаются:

1) документы, подтверждающие право заявителя на приобретение земельного участка без проведения торгов и предусмотренные перечнем, установленным уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, за исключением документов, которые должны быть представлены в уполномоченный орган в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

2) схема расположения земельного участка в случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать и отсутствует проект межевания территории, в границах которой предстоит образовать такой земельный участок;

3) проектная документация лесных участков в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления лесного участка;

4) документ, подтверждающий полномочия представителя заявителя, в случае, если с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка обращается представитель заявителя;

5) заверенный перевод на русский язык документов о государственной регистрации юридического лица в соответствии с законодательством иностранного государства в случае, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

6) подготовленные некоммерческой организацией, созданной гражданами, списки ее членов в случае, если подано заявление о предварительном согласовании предоставления земельного участка или о предоставлении земельного участка в безвозмездное пользование указанной организации для ведения огородничества или садоводства.

3. В течение десяти дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган возвращает заявление заявителю, если оно не соответствует требованиям пункта 1 ст. 39.15 Земельного Кодекса, подано в иной уполномоченный орган или к заявлению не приложены документы, предусмотренные пунктом 2 статьи 39.15 Земельного Кодекса. При этом заявителю должны быть указаны причины возврата заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка.

4. Рассмотрение заявлений о предварительном согласовании предоставления земельных участков осуществляется в порядке их поступления.

5. В случае, если к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, поданному гражданином, приложена схема расположения земельного участка, подготовленная в форме документа на бумажном носителе, уполномоченный орган без взимания платы с заявителя обеспечивает подготовку в форме электронного документа схемы расположения земельного участка, местоположение границ которого соответствует местоположению границ земельного участка, указанному в схеме расположения земельного участка, подготовленной в форме документа на бумажном носителе.

Взимание платы с уполномоченного органа в случае подготовки в соответствии с настоящим пунктом схемы расположения земельного участка в форме электронного документа с использованием официального сайта федерального органа исполнительной власти, уполномоченного в области государственного кадастрового учета недвижимого имущества и ведения государственного кадастра недвижимости, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" не осуществляется.

6. В случае, если на дату поступления в уполномоченный орган заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка, образование которого предусмотрено приложенной к этому заявлению схемой расположения земельного участка, на рассмотрении такого органа находится представленная ранее другим лицом схема расположения земельного участка и местоположение земельных участков, образование которых предусмотрено этими схемами, частично или полностью совпадает, уполномоченный орган принимает решение о приостановлении срока рассмотрения поданного позднее заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет принятое решение заявителю.

Срок рассмотрения поданного позднее заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка приостанавливается до принятия решения об утверждении направленной или представленной ранее схемы расположения земельного участка или до принятия решения об отказе в утверждении указанной схемы.

7. В срок не более чем тридцать дней со дня поступления заявления о предварительном согласовании предоставления земельного участка уполномоченный орган рассматривает поступившее заявление и проверяет наличие или отсутствие оснований для отказа в предварительном согласовании предоставления земельного участка и по результатам этих рассмотрения и проверки принимает решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка или при наличии оснований, указанных в пункте 8 статьи 39.15 Земельного Кодекса, решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка и направляет принятое решение заявителю. Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать все основания отказа.

8. Уполномоченный орган принимает решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка при наличии хотя бы одного из следующих оснований:

1) схема расположения земельного участка, приложенная к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, не может быть утверждена по основаниям, указанным в пункте 16 статьи 11.10 Земельного Кодекса;

2) земельный участок, который предстоит образовать, не может быть предоставлен за-

явителю по основаниям, указанным в подпунктах 1 - 13, 15 - 19, 22 и 23 статьи 39.16 Земельного Кодекса;

3) земельный участок, границы которого подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости", не может быть предоставлен заявителю по основаниям, указанным в подпунктах 1 - 23 статьи 39.16 настоящего Кодекса.

9. В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать, в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

1) условный номер испрашиваемого земельного участка, который предстоит образовать в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков (при наличии данного номера);

2) площадь испрашиваемого земельного участка, который предстоит образовать в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков;

3) адрес земельного участка или при отсутствии адреса иное описание местоположения такого земельного участка;

4) кадастровый номер земельного участка или кадастровые номера земельных участков, из которых в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка, в случае, если сведения о таких земельных участках внесены в государственный кадастр недвижимости;

5) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

6) наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

7) наименование органа государственной власти, если заявителем является орган государственной власти;

8) наименование органа местного самоуправления, если заявителем является орган местного самоуправления;

9) в качестве условия предоставления испрашиваемого земельного участка проведение работ по его образованию в соответствии с проектом межевания территории, со схемой расположения земельного участка или с проектной документацией лесных участков;

10) территориальная зона, в границах которой будет образован испрашиваемый земельный участок и на которую распространяется градостроительный регламент, или вид, виды разрешенного использования испрашиваемого земельного участка;

11) категория земель, к которой относится испрашиваемый земельный участок;

12) право заявителя обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета испрашиваемого земельного участка, а также с заявлением о государственной регистрации государственной или муниципальной собственности на испрашиваемый земельный участок;

13) реквизиты решения об утверждении проекта межевания территории, в соответствии с которым предусмотрено образование испрашиваемого земельного участка (при наличии этого проекта).

10. Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, который предстоит образовать, также должно содержать указание на необходимость изменения вида разрешенного использования такого земельного участка и его перевода из одной категории в другую в качестве условия предоставления такого земельного участка в случае, если указанная в заявлении о предварительном согласовании предоставления земельного участка цель его использования:

1) не соответствует видам разрешенного использования земельных участков, установ-

ленным для соответствующей территориальной зоны;

2) не соответствует категории земель, из которых такой земельный участок подлежит образованию;

3) не соответствует разрешенному использованию земельного участка, из которого предстоит образовать земельный участок, указанный в заявлении о предварительном согласовании его предоставления.

11. В случае, если испрашиваемый земельный участок предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка, решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать указание на утверждение схемы его расположения. В этом случае обязательным приложением к решению о предварительном согласовании предоставления земельного участка, направленному заявителю, является схема расположения земельного участка.

12. При наличии в письменной форме согласия лица, обратившегося с заявлением о предварительном согласовании предоставления земельного участка, который предстоит образовать в соответствии со схемой расположения земельного участка, уполномоченный орган вправе утвердить иной вариант схемы расположения земельного участка.

13. В случае, если границы испрашиваемого земельного участка подлежат уточнению в соответствии с Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости", в решении о предварительном согласовании предоставления земельного участка указываются:

1) фамилия, имя и (при наличии) отчество, место жительства заявителя, реквизиты документа, удостоверяющего личность заявителя (для гражданина);

2) наименование и место нахождения заявителя (для юридического лица), а также государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации юридического лица в едином государственном реестре юридических лиц, идентификационный номер налогоплательщика, за исключением случая, если заявителем является иностранное юридическое лицо;

3) кадастровый номер и площадь испрашиваемого земельного участка;

4) в качестве условия предоставления заявителю испрашиваемого земельного участка уточнение его границ;

5) право заявителя обращаться без доверенности с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета в связи с уточнением границ испрашиваемого земельного участка.

14. Срок действия решения о предварительном согласовании предоставления земельного участка составляет два года.

15. Лицо, в отношении которого было принято решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка, обеспечивает выполнение кадастровых работ, необходимых для образования испрашиваемого земельного участка или уточнения его границ.

16. Решение о предварительном согласовании предоставления земельного участка является основанием для предоставления земельного участка в порядке, установленном статьей 39.17 Земельного Кодекса.

17. Решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно быть обоснованным и содержать все основания отказа. В случае, если к заявлению о предварительном согласовании предоставления земельного участка прилагалась схема расположения земельного участка, решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка должно содержать указание на отказ в утверждении схемы расположения земельного участка.

Статья 20. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном настоящей главой, проводятся в следующих случаях:

- при утверждении Правил землепользования и застройки;
- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки документации по планировке территории Благовского сельского поселения, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
- внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

2. Публичные слушания не проводятся при внесении изменений в Правила в случаях:

- приведения положений Правил в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, местным законодательством;
- обнаружения технических ошибок в Правилах.

3. Публичные слушания, в том числе публичные обсуждения, по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, организуются и проводятся Комиссией в соответствии с Уставом Александровского муниципального района с учетом требований настоящей главы Правил.

4. Решение о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, принимается главой муниципального образования на основании обращения Комиссии.

5. Основаниями для обращения Комиссии к главе муниципального образования для принятия решения о проведении публичных слушаний являются:

- по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства - протокол Комиссии, в котором рассмотрено обращение лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и принято решение о направлении указанного вопроса на публичные слушания;
- по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - протокол Комиссии, в котором рассмотрено обращение лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и принято решение о направлении указанного вопроса на публичные слушания.

6. Комиссия обращается к главе муниципального образования для принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания территории на основании заключения отдела архитектуры и капитального строительства муниципального образования, подготовленного в порядке, установленном главой 3 настоящих Правил, в котором принято решение о направлении указанных проектов на публичные слушания.

7. Глава муниципального образования в течение десяти дней с даты поступления обращения принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, и в течение трех дней направляет его в Комиссию для организации и проведения публичных слушаний.

Указанное решение подлежит опубликованию главой муниципального образования в течение трех дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

8. В решении о проведении публичных слушаний в обязательном порядке должны содержаться следующие сведения:

- тема публичных слушаний;
- инициатор проведения публичных слушаний (администрация, Комиссия и т.д.);
- дата, время, место проведения публичных слушаний;
- сроки и адрес направления замечаний и предложений по выносимым на публичные слушания вопросам.

С момента официального опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

9. Начало проведения публичных слушаний наступает с даты опубликования решения о проведении публичных слушаний окончанием проведения публичных слушаний является день опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

10. Срок проведения публичных слушаний составляет:

- по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - не более одного месяца;
- по проекту планировки территории и проекту межевания территории - не более двух месяцев.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил, в том числе по внесению в них изменений, составляет от двух до четырех месяцев со дня опубликования указанного проекта.

12. В течение пяти дней с момента поступления в Комиссию решения о проведении публичных слушаний Комиссия подготавливает и утверждает план мероприятий по проведению публичных слушаний.

13. В течение десяти дней по окончании публичных слушаний Комиссия подготавливает протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в десятидневный срок.

15. Публичные слушания по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи, считаются завершенными с момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

16. Заключение о результатах публичных слушаний носит рекомендательный характер и учитывается при принятии решений по вопросам, указанным в пункте 1 настоящей статьи.

17. В течение пяти дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний Комиссия:

- по вопросу проекта Правил землепользования и застройки представляет указанный проект главе администрации органа местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
- по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации;
- по документации по планировке территории - направляет главе администрации органа местного самоуправления протокол публичных слушаний по проекту планировки

территории и проекту межевания территории, заключение о результатах публичных слушаний с подготовленной документацией по планировке территории для принятия решения об утверждении указанной документации по планировке территории.

18. Глава администрации органа местного самоуправления в течение десяти дней после представления ему проекта Правил с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

19. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний не позднее тридцати дней с момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации для последующего направления в представительный орган на утверждение.

Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 21. Процедура проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам, указанным в пункте 1 статьи 20 настоящих Правил, могут проводиться в выходные и будние дни.

2. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

3. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов по местному времени.

4. Место проведения публичных слушаний определяется с учетом приближенности к территории, на которую рассматриваются вопросы, указанные в пункте 1 статьи 20 настоящих Правил, а также обеспеченности условиями для демонстрации графических и цифровых демонстрационных материалов.

5. Публичные слушания при отсутствии на них граждан и заинтересованных лиц, зарегистрировавшихся как участники публичных слушаний, считаются недействительными.

Статья 22. Информирование населения по вопросам предварительного согласования места размещения объектов

1. Информирование населения проводится только по вопросам предварительного согласования места размещения объектов в порядке, установленном настоящей статьёй.

2. Информирование представляет собой уведомление в средствах массовой информации в целях сбора предложений и замечаний.

3. В сообщении содержится информация о месте размещения объекта, размере земельного участка, назначении и основных показателях объекта.

4. Продолжительность информирования не может быть менее 1 месяца с момента публикации соответствующего сообщения до момента принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта.

5. Расходы, связанные с информированием населения, несет лицо, обратившееся с заявлением о выборе земельного участка и предварительном согласовании места размещения объекта.

Глава 6. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 23. Подготовка проектной документации

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде чертежей (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация, а также результаты инженерных изысканий объектов капитального строительства подлежат государственной экспертизе в порядке, предусмотренном статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

4. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо вправе направить проектную документацию и результат инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

5. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий установлены главой 6 Градостроительного кодекса РФ.

6. Схема планировочной организации земельного участка, архитектурные и объемно-планировочные решения, проект организации строительства, разрабатываемые в составе проектной документации объектов капитального строительства, подлежат обязательному согласованию с отделом градостроительства и архитектуры муниципального образования.

Статья 24. Разрешение на строительство

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

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

3. Разрешение на строительство выдает администрация муниципального образования – Александровский муниципальный район, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Рязанской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений.

Форма разрешения на строительство утверждена постановлением Правительства РФ.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию органа местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, (генеральный план, разбивочный чертеж, план благоустройства территории);
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - г) архитектурные решения (поэтажные планы, разрез, фасады и др. в зависимости от конструктивной сложности объекта капитального строительства);
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;
 - е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
- 4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию органа местного самоуправления 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.

6. Уполномоченный на выдачу разрешений орган местного самоуправления в течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

- 1) проводит проверку наличия документов, прилагаемых к заявлению;
- 2) проводит проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям.

В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

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

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

8. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 5 и 6 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

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

10. Выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным на выдачу разрешения на строительство органом местного самоуправления без взимания платы.

11. 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) иных случаях, если в соответствии с действующим законодательством получение разрешения на строительство не требуется.

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, возникающие в результате осуществления таких действий.

12. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства 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 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.

Статья 25. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. 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.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка (в случае если разрешение на строительство получено до введения в действие Градостроительного кодекса РФ предоставление градостроительного плана не требуется);
- 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), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов индивидуального жилищного строительства;
- 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 (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, заключение государственного экологического контроля (в случае, если предусмотрено осуществление такого контроля).

4. Иные документы, если это установлено Правительством РФ.

5. 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, вышеуказанных документов, произвести осмотр объекта капитального строительства (в случае если при строительстве объекта не осуществлялся государственный строительный надзор) и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- 1) отсутствие документов, указанных в части 3 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. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства.

7. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 12 статьи 24 настоящих Правил.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после выполнения вышеуказанных требований, а также при предоставлении в органы местного самоуправления копии схемы, планировочной организации земельного участка с нанесением фактически построенных объектов капитального строительства и инженерных сетей.

8. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

9. 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.

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

Глава 7. Порядок внесения изменений в Правила

Статья 26. Порядок внесения изменений в Правила

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

1) органами исполнительной власти Рязанской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства областного значения Рязанской области;

2) органами местного самоуправления муниципального образования в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения или необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Благовского сельского поселения.

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

2. Основаниями для рассмотрения Комиссией вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) несоответствие Правил Генеральному плану Благовского сельского поселения;

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

3. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации муниципального образования.

4. Глава администрации муниципального образования с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

5. Глава администрации муниципального образования не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в части 4 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

6. Подготовку проекта изменений в Правила организует Комиссия по землепользованию и застройке.

7. Отдел градостроительства и архитектуры администрации органа местного самоуправления в течение десяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Благовского сельского поселения, схеме территориального планирования Александровского района, схеме территориального планирования Рязанской области.

8. По результатам указанной проверки отдел градостроительства и архитектуры администрации органа местного самоуправления направляет проект изменений в Правила главе муниципального образования – Александровский муниципальный район, или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и вышеуказанным документам, в Комиссию на доработку.

9. Глава муниципального образования – Александровский муниципальный район при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта и в течение трех дней направляет его в Комиссию для организации и проведения публичных слушаний. Указанное решение подлежит опубликованию в течение трех дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

10. Одновременно с принятием главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний Комиссией обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

11. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном главой 5 настоящих Правил.

12. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе муниципального образования – Александровский муниципальный район. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. Глава муниципального образования – Александровский муниципальный район в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

14. Проект изменений в Правила рассматривается представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

15. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе администрации муниципального образования – Александровский район на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

16. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

17. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае нарушения указанных изменениями их законных прав.

18. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Рязанской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в

судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схеме территориального планирования Рязанской области, Александро-Невского района согласованным до утверждения изменений в Правила.

19. Настоящая статья применяется:

- 1) при внесении изменений в часть II настоящих Правил;
- 2) при внесении изменений в другие главы настоящих Правил, но только при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории Благовского сельского поселения.

20. Настоящая статья не применяется:

- 1) при внесении технических изменений - исправление графических, орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
- 2) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, Уставом муниципального образования Александро-Невский муниципальный район.

Часть II. Градостроительное зонирование. Градостроительные регламенты

Глава 8. Положения о территориальном зонировании

Статья 27. Общие положения о территориальном зонировании

1. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами в границах территориальных зон Благовского сельского поселения в соответствии с требованиями действующего законодательства и определяют правовой режим, 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 и реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохраных, санитарно-защитных зон, зон санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводных сооружений, и иных зон с особыми условиями использования территорий, установленных в соответствии с действующим законодательством.

2. Содержащиеся в настоящих Правилах материалы градостроительного зонирования территории Благовского сельского поселения включают:

- 1) карту градостроительного зонирования территории Благовского сельского поселения;
- 2) градостроительные регламенты.

3. На карте градостроительного зонирования отображены:

- 1) установленные настоящими Правилами границы территориальных зон;
- 2) установленные в соответствии с федеральным законодательством территории, на которых градостроительная деятельность ограничена в целях обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения и обозначены зоны с особыми условиями использования территорий.

4. Включение вновь выявленных объектов культурного наследия в реестр объектов культурного наследия регионального или местного значения осуществляется в соответствии с действующим федеральным и региональным законодательством.

Границы территорий, на которых расположены объекты культурного наследия регионального и местного значения, определяются проектами охраны данных территорий, разрабатываемыми в порядке определенном федеральным законодательством, и отображаются на карте градостроительного зонирования, внесение таких изменений в Правила осуществляется в соответствии с решением Комиссии и не подлежат рассмотрению на публичных слушаниях.

5. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования приведен в части 1 статьи 29 настоящих Правил.

6. Земельные участки, на которых находится недвижимое имущество, не являющееся памятником истории и культуры, но расположенное в границах территории объектов культурного наследия, используются в соответствии с требованиями и ограничениями, установленными для территории объектов культурного наследия.

7. Зонами с особыми условиями использования территорий Благовского сельского поселения являются: зона военных объектов, зона природных ландшафтов ограниченного пользования (овраги, заболоченные территории, районы, подверженные экзогенным процессам), санитарно-защитные зоны, зона охраны объектов культурного наследия, водоохраные и прибрежные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения.

Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон.

Глава 9. Градостроительные регламенты

Статья 28. Градостроительные регламенты. Порядок установления и применения

1. Территориальные зоны определены 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 Благовского сельского поселения;
- 3) определенных Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий в соответствии документацией территориального планирования и документации по планировке территории;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) естественным границам природных объектов;
- 5) иным границам.

3. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в границах, отображенных на карте градостроительного зонирования, территориальных зон.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и других подобных территорий);
- 3) в границах территорий занятых линейными объектами;
- 4) в границах территорий предоставленных для добычи полезных ископаемых.

4. В границах территориальных зон, для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не установлены, решения об использовании земельных участков принимают органы местного самоуправления в соответствии с федеральным законодательством.

5. В границах территорий общего пользования, являющихся улицами, дорогами, площадями, набережными, пешеходными улицами и зонами, внутриквартальными пешеходными проходами, проездами, решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимают органы местного самоуправления в соответствии с техническими регламентами и документацией по планировке территории.

6. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимают органы местного самоуправления в соответствии с техническими регламентами на основе проектной документации линейных объектов.

7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых территорий.

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

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

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

11. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, то к этим участкам и объектам применяются суммарные требования по регламентам использования недвижимости.

Статья 29. Перечень территориальных зон

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в границах населенного пункта Благовского сельского поселения установлены следующие виды территориальных зон по функциональному назначению:

1. Жилые зоны

Ж - 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Ж - 2 Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

2. Общественно-деловые зоны

ОД - 1 Зона многофункциональной общественно-деловой застройки.

ОД - 2 Зона объектов административного назначения.

ОД - 3 Зона образовательных и детских дошкольных учреждений.

ОД - 4 Зона учреждений здравоохранения.

ОД - 5 Зона объектов социального назначения.

ОД - 6 Зона спортивных сооружений.

ОД - 7 Зона культовых объектов.

3. Зоны рекреационного назначения

Р - 1 Зона парков.

Р - 2 Зона лесов (лес рязского лесничества).

Р - 3 Зона озеленения защитного назначения.

4. Производственные зоны

ПР - 1. Промышленные и коммунально-складские объекты с санитарно-защитной зоной от 100 - 50 м.

ПР - 2. Промышленные и сельскохозяйственные объекты с санитарно-защитной зоной от 300 - 100 м.

ПР - 3 Зона инженерной и транспортной инфраструктур.

5. Зоны специального назначения

С - 1 Кладбища.

С - 2 Зона природных ландшафтов ограниченного пользования
(заболоченные территории).

6. Зоны сельскохозяйственного использования.

СХ - 1 Зона сельскохозяйственного использования.

СХ - 2 Зона садово-огородных участков.

2. Кроме территориальных зон, на карте градостроительного зонирования территории Благовского сельского поселения обозначены территории: улиц и дорог, водоохраной зоны, зоны затопления, санитарно-защитных зон производственных объектов.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

б) вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков;

в) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

3. При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка.

Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

4. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящих Правил.

Статья 30. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами

1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны

Жилые зоны устанавливаются с целью обеспечения комфортных и здоровых условий для проживания. В них допускается размещение различных объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, промышленных, коммунальных и складских объектов, для которых не требуется установление санитарно-защитных зон и деятельность которых не оказывает вредного воздействия на окружающую среду.

1.2 Ж - 1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами.

Зона застройки индивидуальными усадебными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов с приусадебными участками частично или полностью обеспеченных коммунальной инфраструктурой.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Ж-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с возможным использованием мансард; - индивидуальные жилые дома 1-3 этажа с приусадебными земельными участками для ведения крестьянского и личного подсобного хозяйства и огородничества, не требующего организации санитарно-защитных зон, возможно применение блокированных домов с приквартирными участками при каждой квартире, с возможностью строительства объектов вспомогательного назначения (индивидуальные гаражи, подсобные сооружения); - детские дошкольные учреждения; - школы общеобразовательные; - многопрофильные учреждения дополнительного образования; - амбулаторно-поликлинические учреждения; - аптеки; - пожарные депо; - пункты оказания первой медицинской помощи; - библиотеки, детские клубы, студии, музыкальные школы; - детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения; - отдельно стоящие объекты торговли площадью до 250 м²; - парикмахерские, салоны красоты, приемные пункты бытового обслуживания населения; - бани, сауны.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - хозяйственные постройки, в т.ч. с ограниченным содержанием мелкого скота и птицы (в некоммерческих целях); - сады, огороды, палисадники; - теплицы оранжереи; - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; - индивидуальные бани, надворные туалеты; - гаражи для 1-2 х индивидуальных легковых автомобилей отдельно стоящие и встроено-пристроенные; - оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); - площадки для сбора мусора; - площадки для отдыха, занятий спортом, теннисные корты; - открытые автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; - открытые гостевые (бесплатные) автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; - сады, скверы; - пожарные депо;

Условно разрешенные виды использования		<ul style="list-style-type: none"> - административные отдельно стоящие здания, офисы, конторы; - магазины, торговые центры, рынки открытые и закрытые общей площадью более 250 м²; - заведения среднего специального образования; - высшие учебные заведения; - спортзалы; - кинотеатры, видеосалоны; - клубы многоцелевого и специализированного использования с ограничением по времени работы; - гостиницы, центры обслуживания туристов; - кафе, рестораны, бары; - станции скорой помощи; - больницы, госпитали общего типа, дома ребенка; - издательства и редакционные офисы; - компьютерные центры, рекламные агентства; - гаражные кооперативы; - автозаправочные станции; - объекты религиозного назначения; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы). - гаражи для 1-2 х индивидуальных легковых автомобилей отдельно стоящие;
--	--	--

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

Предельный минимальный размер земельного участка	20 м	Минимальная ширина участков вдоль фронта улицы (для основных видов разрешенного использования)
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м.	(для основных видов разрешенного использования)
	30 кв.м.	(для условно разрешенных видов разрешенного использования)
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	5 000 кв.м.	(для основных видов разрешенного использования)
	не подлежит установлению	(для условно разрешенных видов разрешенного использования)
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%	для жилых домов
	60%	для объектов обслуживания
<p>Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011</p> <p>Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>		

Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены.

Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с отделом архитектуры и градостроительства.

Запрещается установка сплошных ограждений на фасадной части строений, выходящих на общую территорию улиц, проездов и т.д., а также за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка.

Ограждение участка со стороны улиц должно быть прозрачным. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.

- расстояние от полотна дороги до ограждения - не менее 3 метров;
- на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решетчатые с целью минимального затенения соседних участков высотой не более 1,8 м до наиболее высокой части ограждения

Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных материалов, отвечающих требованиям формирования эстетического вида улицы.

Отступ от красной линии улиц до жилого дома должен быть не менее 5 м;
от красной линии проездов должен быть не менее 3 м.

Благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 метров. При наличии расстояния между проезжей частью и ограждением более 2 метров, допускается озеленение выше 2 метров, при условии, что воздушный проем от линии электропередачи до верха озеленения составляет не менее 1 метра.

Обязательно обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.

Использование палисадников разрешается только под посадку декоративных растений и цветов, для эстетического оформления улицы.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

1.1 Ж - 2. Зона застройки малоэтажными жилыми домами

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
----------	--	-----------------------------

Ж-2	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные жилые дома до 3-х этажей включительно с возможным использованием мансард; - блокированные жилые дома до 3-х этажей включительно; - детские дошкольные учреждения; - школы общеобразовательные; - многопрофильные учреждения дополнительного образования (библиотеки, детские клубы, студии, музыкальные школы); - детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения; - открытые площадки для занятий спортом; - амбулаторно-поликлинические учреждения; - пункты оказания первой медицинской помощи; - аптеки, аптечные пункты; - предприятия торговли и общественного питания (общей площадью не более 250 м²); - предприятия бытового обслуживания, гостиницы; - почтовые отделения; - отделения связи; - административно-хозяйственные и общественные учреждения местного значения; - конфессиональные сооружения (культовые сооружения).
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы; - площадки для выгула собак с элементами озеленения; - объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы); - площадки для сбора мусора; - автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; - ЦТП, ТП.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - специальные жилые дома для престарелых и инвалидов; - учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских; - гостиницы; - залы, клубы многоцелевого и специализированного использования (с ограничением по времени); - физкультурно-оздоровительные сооружения; - учреждения культуры и искусства районного и местного значения; - встроенно-пристроенные и отдельно-стоящие объекты бытового обслуживания населения; - объекты торговли (общей площадью свыше 250 м²); - гаражи для индивидуальных легковых автомобилей боксового типа; - автостоянки для постоянного хранения индивидуальных легковых автомобилей свыше 50 автомобилей; - отделения, участковые пункты милиции; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

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

Предельный минимальный размер земельного участка	20 м	Минимальная ширина участков вдоль фронта улицы (для основных видов разрешенного использования)
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м.	(для основных видов разрешенного использования)
	30 кв.м.	(для условно разрешенных видов разрешенного использования)
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	5 000 кв.м.	(для основных видов разрешенного использования)
	не подлежит установлению	(для условно разрешенных видов разрешенного использования)
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%	для жилых домов
	60%	для объектов обслуживания
<p>Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011</p> <p>Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>		

Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания с встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения.

Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к строениям, расположенным на приквартирных участках.

Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции.

В цокольном, первом и втором этажах жилых зданий допускается размещение встроенных и встроенно-пристроенных помещений общественного назначения, за исключением объектов, оказывающих вредное воздействие на человека.

Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями (рынки, автомобильные стоянки, причалы и т.п.), территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка

2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

2.1 ОД - 1 Зона многофункциональной общественно-деловой застройки.

Зона многофункциональной общественно-деловой застройки Благовского сельского поселения выделяется для развития существующих и размещения планируемых объектов общественно-делового, административного назначения в сочетании с жилой застройкой, не-обходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
ОД-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - малоэтажная жилая застройка до 3-х этажей включительно с жилыми единицами в верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения; - встроенно-пристроенные к жилым домам объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, отделения связи, офисы, врачебные кабинеты, рассчитанные на малый поток посетителей и режимом функционирования не позже 23.00; - административно-хозяйственные учреждения поселкового и районного значения, деловые, общественные учреждения и организации; - офисы и представительства, конторы, различные агентства; - отделения, участковые пункты милиции; - кредитно-финансовые учреждения; - районные узлы связи; - проектные организации; - культурно-развлекательные комплексы; - торгово-развлекательные комплексы; - гостиницы; - объекты торговли; - амбулаторно-поликлинические учреждения; - врачебные кабинеты; - аптеки; - ветлечебницы (без содержания животных); - рестораны, кафе, бары; - теле - и радиостудии, студии звукозаписи, редакции газет и журналов, издательства; - пожарные депо; - предприятия бытового обслуживания населения;

		<ul style="list-style-type: none"> - парикмахерские; - бани, сауны; - сооружения культа; - учреждения культуры и искусства. -
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - оборудованные площадки (для летних кафе, хозяйственные); - открытые гостевые автостоянки для временного хранения а/м; - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - сады, скверы; - площадки для сбора мусора; - ЦТП, ТП, РП; - инженерные сети для обеспечения эксплуатации объектов основных видов разрешенного использования; - общественные туалеты.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - индивидуальные жилые дома 1-3 этажа; - жилые дома свыше 3-х этажей; - заведения среднего специального образования; - высшие учебные заведения; спортзалы; - супермаркеты; - открытые и закрытые оптовой торговли рынки; - кинотеатры, видеосалоны; - клубы многоцелевого и специализированного использования без ограничения по времени работы; - станции скорой помощи; - автозаправочные станции; - мойки автомашин; - автостоянки более чем на 50 автомобилей; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	200 кв.м.	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	5 000 кв.м.	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м	

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%	
<p>Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011</p> <p>Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>		

Все объекты обеспечиваются гостевыми автостоянками, размещаемыми в границах земельного участка, с учетом автомобилизации (планируемый показатель автомобилизации не менее 300 а/м на 1000 человек населения). При преобразовании застроенных территорий допускается по согласованию с отделом градостроительства и архитектуры размещение объектов благоустройства и гостевых автостоянок на землях общего пользования, но не более 20% от расчетного количества.

2.2 ОД - 2 Зона объектов административного назначения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
ОД-2	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - административно-хозяйственные учреждения поселкового и районного значения; - учреждения органов государственной власти, органов местного самоуправления; - офисы и представительства, конторы, различные агентства; - отделения, участковые пункты милиции; - кредитно-финансовые учреждения; - районные узлы связи; - проектные организации; - объекты торговли; - амбулаторно-поликлинические учреждения; - врачебные кабинеты; - аптеки; - ветлечебницы (без содержания животных); - рестораны, кафе, бары; - теле - и радиостудии, студии звукозаписи, редакции газет и журналов, издательства; - пожарные депо; - предприятия бытового обслуживания населения.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - оборудованные площадки (для летних кафе, хозяйственные); - открытые гостевые автостоянки для временного хранения а/м; - скверы; - площадки для сбора мусора; - ЦТП, ТП, РП;

		<ul style="list-style-type: none"> - инженерные сети и объекты необходимые для обеспечения эксплуатации объектов основных видов разрешенного использования; - общественные туалеты.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - жилые дома свыше 3-х этажей; - супермаркеты; - кинотеатры, видеосалоны; - клубы многоцелевого и специализированного использования без ограничения по времени работы; - станции скорой помощи; - мойки автомашин; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	200 кв.м.	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	5 000 кв.м.	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	Не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%	
<p>Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011</p> <p>Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>		

2.3 ОД - 3 Зона общеобразовательных и детских дошкольных учреждений

Зона общеобразовательных и детских дошкольных учреждений выделяется с целью создания комфортных и безопасных условий для посещающих их детей.

Предназначена для размещения общеобразовательных школ, детских учреждений дошкольного образования, детских садов, создания рекреационных территорий.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
ОД-3	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - общеобразовательные школы; - школы-интернаты; - музыкальные, художественные, спортивные школы; - учреждения дошкольного образования; - детские сады; - жилые дома для учителей; - физкультурно-оздоровительные комплексы; - открытые площадки для занятий физкультурой и спортом; - детские игровые площадки; - библиотеки, архивы; - информационные центры; - музеи, выставочные залы;
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - открытые гостевые автостоянки для временного хранения а/м; - сады, скверы; - площадки для сбора мусора; - ЦТП, ТП, РП; - инженерные сети для обеспечения эксплуатации объектов основных видов разрешенного использования; - гараж для ведомственных автомашин.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - заведения среднего специального образования; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

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

Предельный размер земельного участка	минимальный	не подлежит установлению	
Предельная площадь земельного участка	минимальная	200 кв.м.	
Предельный размер земельного участка	максимальный	не подлежит установлению	
Предельная площадь земельного участка	максимальная	5 000 кв.м.	

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%	
<p>Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011</p> <p>Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>		

При размещении жилых домов для учителей участки для их размещения должны примыкать непосредственно к земельным участкам школ, но быть от них изолированы и иметь отдельные входы и въезды.

При примыкании земельных участков школ непосредственно к лесным и садовым массивам площадь озеленения участка допускается сокращать не более чем на 10%. Ширина зеленой полосы по границам земельного участка принимается не менее 1,5 м, а со стороны улицы - не менее 6 м.

Земельные участки школ и школ-интернатов предусматривают ограждение по всему периметру, высотой 1,2 м.

2.4 ОД - 4 Зона учреждений здравоохранения

Предназначена для создания условий функционирования действующих и создания новых специализированных лечебно-профилактических учреждений.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
ОД-4	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - больницы, диспансеры, стационары; - амбулаторно-поликлинические учреждения; - станции скорой помощи; - гаражи ведомственных легковых а/м и а/м специального назначения; - аптеки; - специализированные лаборатории;

		<ul style="list-style-type: none"> - пункты оказания первой медицинской помощи; - профилактории; - санатории; - жилые дома служебного жилищного фонда для персонала; - учреждения социальной защиты.
	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (открытые); - сады, скверы; - площадки для сбора мусора. - ЦТП, ТП, РП; - инженерные сети для обеспечения эксплуатации объектов основных видов разрешенного использования; - малые архитектурные формы.
	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - предприятия общественного питания; - магазины; - культовые объекты; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	200 кв.м.	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	5 000 кв.м.	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%	

Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011
Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»

2.5 ОД - 5. Зона объектов социального назначения

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
ОД-5	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - учреждения социальной защиты; - диспансеры, стационары; - хозяйственные объекты (прачечные, кухни, бани, овощехранилища и др.) - аптеки; - санатории; - жилые дома для персонала.
	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - автостоянки для временного хранения легковых автомобилей (открытые); - площадки для сбора мусора. - ЦТП, ТП, РП; - инженерные сети для обеспечения эксплуатации объектов основных видов разрешенного использования; - сады, скверы; - малые архитектурные формы.
	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - предприятия общественного питания; - магазины; - культовые объекты; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	200 кв.м.	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная	5 000 кв.м.	

площадь земельного участка		
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%	
<p>Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011</p> <p>Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>		

2.6. ОД - 6 Зона спортивных сооружений

Предназначена для сохранения и развитие территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом, а также для отдыха населения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
ОД-6	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - универсальные спортивные и зрелищные комплексы; - велотреки; - спортплощадки, теннисные карты; - спортклубы, спортивные школы, аквапарки.
	Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - парковки перед объектами; - пункты оказания первой медицинской помощи; - гостиницы; - предприятия общественного питания; - кинотеатры, видеосалоны; - отделения связи; - участковые пункты милиции; - озеленение; - бани, сауны; - общественные туалеты; - объекты пожарной охраны. - киоски, временные павильоны торговли.- сады, скверы; - площадки для сбора мусора (площадь из расчета плотности

		<ul style="list-style-type: none"> территорий жилищной застройки - чел./га); - ЦТП, ТП, РП; - инженерные сети для обеспечения эксплуатации объектов основных видов разрешенного использования; - гаражи для ведомственных автомашин.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - заведения среднего специального образования; - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	200 м	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,0 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению	

2.7. ОД - 7 Зона культовых объектов

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
----------	--	-----------------------------

ОД-7	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - культовые объекты различного назначения (храмы, часовни, колокольни и др.); - жилые дома священников; - воскресные школы, гимназии, библиотеки; - иконописные мастерские; - музеи, картинные галереи; - парки, скверы, оранжереи; - фонтаны, малые архитектурные формы; - трапезные, лечебницы; - источники, купальни; - гостиницы.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - открытые парковки для временного размещения транспортных средств; - объекты инженерного обеспечения, линейные объекты; - хозяйственные корпуса; - гаражи; - склады; - резервуары для хранения воды; - объекты пожарной охраны; - автостоянки для размещения автотранспортных средств, не связанных с оказанием услуг по хранению автотранспортных средств.
	Условно разрешенные виды использования.	

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	200 м	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3,0 м	

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению	

Размеры земельных участков приходских храмовых комплексов, включающих основные здания и сооружения богослужебного и вспомогательного назначения, рекомендуется принимать исходя из удельного показателя - 7 м² площади участка на единицу вместимости храма.

При строительстве храмовых комплексов в районах затесненной городской застройки допускается уменьшение удельного показателя земельного участка (м² на единицу вместимости), но не более чем на 20 - 25%.

Вокруг храма должен быть обеспечен круговой обход для прохождения Крестного хода во время церковных праздников шириной, как правило, от 3 до 5 м с площадками шириной до 6 м перед боковыми входами в храм и напротив алтаря.

Перед главным входом в храм, располагаемым, как правило, с западной стороны, следует предусматривать площадь из расчета 0,2 м² на одно место в храме.

Здания храмов следует размещать, как правило, не ближе 3 м от красных линий застройки для организации кругового обхода вокруг храма. При реконструкции и строительстве храмов в районах затесненной городской застройки это расстояние может быть сокращено, но с возможностью организации кругового обхода, вплоть до красных линий застройки с выходом Крестного хода за пределы храмовой территории.

Хозяйственная зона приходского храмового комплекса, предназначенная для размещения хозяйственных сооружений, в том числе складов, мастерских, гаража для автотранспортных средств, площадки для мусоросборника и печного устройства для сжигания поминальных записок, должна иметь удобные подъезды со стороны транспортных магистралей (в том числе для пожарных машин) и быть оборудована стоянкой для грузового и легкового автотранспорта, принадлежащего храму. Площадь хозяйственной зоны определяется размером зданий и сооружений хозяйственного назначения, количеством автотранспортных средств, определяемым заданием на проектирование, и составляет ориентировочно 15% площади участка. Подъезд грузовых транспортных средств следует предусматривать со стороны хозяйственной зоны храмового комплекса.

На земельных участках храмов следует предусматривать подъездные дороги к главному входу в храм, а также к основным эвакуационным выходам из всех зданий и сооружений, входящих в храмовый комплекс.

Участок приходского храмового комплекса, как правило, огораживается по всему периметру. Ограду рекомендуется выполнять из декоративных металлических решеток высотой 1,5 - 2,0 м. Главный вход следует размещать со стороны подходов и остановок общественного транспорта с ориентацией на вход в храм. При вместимости храма более 300 человек следует предусматривать второй въезд на территорию со стороны хозяйственной зоны. Размеры и устройство калиток в оградах должны обеспечивать беспрепятственный проход для инвалидов на колясках и прихожан преклонного возраста. Высота проема ворот для въезда пожарных автомобилей на храмовую территорию должна быть не менее 4,25 м, а ширина - не менее 3,5 м. Допускается не ограждать земельные участки храмов, расположенных в мемориальных комплексах, а также часовен.

За пределами ограды храмовых комплексов следует предусматривать стоянки автомобилей из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости храма. Автостоянки легковых автомашин и автобусов, а также остановки общественного транспорта следует располагать на расстоянии, как правило, не далее 50 м от зданий храмов.

Территория храмового комплекса должна быть озеленена не менее 15% площади участка. Подбор цветов рекомендуется производить таким образом, чтобы обеспечить непрерывное цветение в течение всего весенне-летне-осеннего сезона.

3. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны

3.1. Р - 1 Зона парков

Зона предназначена для обеспечения условий сохранения, эксплуатации и благоустройства существующих парков и городских скверов в целях организации благоприятного для жизни населения городского пространства.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Р-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - парки, скверы, бульвары; - набережные; - игровые площадки, площадки отдыха; - спортплощадки; - прокат игрового и спортивного инвентаря; - комплексы аттракционов, бильярдные; - интернет-кафе; - танцплощадки, дискотеки;
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - открытые парковки для временного размещения транспортных средств; - объекты инженерного обеспечения, линейные объекты; - пункты оказания первой медицинской помощи; - оранжереи; - участковые пункты милиции; - общественные туалеты; - автостоянки для размещения автотранспортных средств, не связанных с оказанием услуг по хранению автотранспортных средств.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - хозяйственные корпуса; - резервуары для хранения воды; - объекты пожарной охраны; - автостоянки, предназначенные для оказания услуг по хранению автотранспортных средств.

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Предельный максимальный	не подлежит установлению	

размер земельного участка	нию	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,0 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	2 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	20%	

Любые условно разрешенные виды использования в зонах могут быть допущены, если принятый вид использования не сопровождается сокращением площади зеленых насаждений.

При этом учитывается компенсационное озеленение прилегающей территории по согласованию с отделом градостроительства и архитектуры.

3.2 Р - 2 Зона лесов.

Зона выделена с целью сохранения и благоустройства территорий, занятых лесами. Основные, вспомогательные и условно-разрешенные виды деятельности в данной зоне разрешаются при условии полного сохранения существующих насаждений.

В целях благоустройства территории допускается необходимая санитарная вырубка отдельных деревьев.

В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель лесного фонда. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п. 7, статья 36 Градостроительного кодекса РФ).

3.3 Р - 3 Зона озеленения защитного назначения

Данная зона обеспечивает экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха и повышение комфортности городского микроклимата.

Основным видом разрешенного использования территорий данной зоны являются мероприятия по уходу за зелёными насаждениями - санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий, посадка и формирование древесно-кустарниковых групп.

В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель лесного фонда. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется

уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п. 7, статья 36 Градостроительного кодекса РФ).

4. Градостроительные регламенты. Производственные зоны

4.1 ПР - 1. Промышленные и коммунально-складские объекты с санитарно-защитной зоной от 100 - 50 м.

Предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур II - III класса вредности.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
ПР-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - промышленные и коммунально-складские объекты с санитарно-защитной зоной от 100 - 50 м.; - сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания; - научно-исследовательские и изыскательские организации; - объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства; - пожарные части; - объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства, базы, склады, центры логистики. - административные организации, офисы. - помещения обслуживающего персонала.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; - площадки отдыха для персонала предприятий; - сады, скверы; - общественные туалеты; - площадки для сбора мусора.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - предприятия связи; - предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; - филиалы высших и средних учебных заведений, связанные с профилем промышленных предприятий; - общежития краткосрочного проживания, служебные гостиницы, связанные с производством и образованием; - заводские поликлиники, пункты первой медицинской помощи; - аптеки; - автозаправочные станции всех типов; - таксопарки.

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3,0 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению	

4.2 ПР - 2. Промышленные и сельскохозяйственные объекты с санитарно-защитной зоной от 300 - 100 м.

Предназначена для формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз, объектов инженерной и транспортной инфраструктур IV - V классов вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
ПР-2	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - промышленные и сельскохозяйственные объекты с санитарно-защитной зоной от 300 - 100 м; - научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий; - канализационные очистные сооружения; - оптовые магазины по реализации готовой продукции; - предприятия автосервиса; - административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, городского и внегородского значения; - офисы и представительства;

		<ul style="list-style-type: none"> - многофункциональные деловые и обслуживающие здания; - пункты первой медицинской помощи; - пожарные депо; - отделения, участковые пункты милиции.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; - площадки отдыха для персонала предприятий; - сады, скверы; - общественные туалеты; - площадки для сбора мусора.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - предприятия связи; - предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; - филиалы высших и средних учебных заведений, связанные с профилем промышленных предприятий; - общежития краткосрочного проживания, служебные гостиницы, связанные с производством и образованием; - заводские поликлиники, пункты первой медицинской помощи; - аптеки; - автозаправочные станции всех типов; - таксопарки; - автобусные парки.

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3,0 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению	

участка		
---------	--	--

Уровень озеленения территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений, не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники.

Пределные значения параметров земельных участков устанавливаются проектом планировки территории и (или) проектом межевания территории.

Все действующие предприятия должны иметь проект санитарно-защитной зоны.

Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменение характера производства, сдачу в аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и отделом градостроительства и архитектуры.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

4.3 ПР - 3. Зона инженерной и транспортной инфраструктур

Предназначена для организации территорий предназначенных для размещения объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения коммунальных и транспортных объектов.

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
ПР-3	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - автотранспортные магистрали; - объекты автотранспортной инфраструктуры; - железнодорожные магистрали; - объекты железнодорожной инфраструктуры - складские предприятия; - объекты технического и инженерного обеспечения предприятий; - радио и телевизионные вышки, вышки сотовой связи; - объекты энергоснабжения, связи; - водозаборные сооружения; - водопроводные очистные сооружения; - аэрологические станции; - метеостанции; - насосные станции. - научные, проектные и конструкторские организации, включая лаборатории биологического профиля или индустриальных технологий; - канализационные очистные сооружения; - оптовые магазины по реализации готовой продукции; - предприятия автосервиса, гаражи, автостоянки и др.; - административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации локального, городского и внегородского значения; - офисы и представительства; - многофункциональные деловые и обслуживающие здания;

		<ul style="list-style-type: none"> - пункты первой медицинской помощи; - пожарные депо; - отделения, участковые пункты милиции.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - линейные объекты и объекты инженерной инфраструктуры; - защитные инженерные сооружения; - объекты, необходимые для эксплуатации железнодорожного транспорта при условии соблюдения требований безопасности движения; - лесонасаждения; - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей; - площадки отдыха для персонала предприятий; - сады, скверы; - общественные туалеты; - площадки для сбора мусора.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием производственных и промышленных предприятий; - филиалы высших и средних учебных заведений, связанные с профилем промышленных предприятий; - общежития краткосрочного проживания, служебные гостиницы, связанные с производством и образованием; - заводские поликлиники, пункты первой медицинской помощи; - аптеки; - автозаправочные станции всех типов; - таксопарки; - автобусные парки.

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,0 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению	

5. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения

5.1. С - 1 Зона кладбищ

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
С-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - действующие кладбища; - кладбища, закрытые на период консервации; - захоронения; - мемориальные комплексы; - крематории.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ; - временные парковки и стоянки автомобильного транспорта; - пункты первой медицинской помощи; - общественные туалеты; - площадки для сбора мусора; - киоски, временные павильоны розничной торговли ритуальными принадлежностями.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - объекты, связанные с отправлением культа; - мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
--	--------------------------	--

Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	100 000 кв.м.	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,0 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению	

5.2 С - 2 Зона природных ландшафтов ограниченного пользования (овраги, заболоченные территории, территории, подверженные экзогенным процессам).

Зона выделена с целью предотвращения разрушения склонов оврагов, борьбы с оползнями, эрозией почв, а также в целях сохранения заболоченных территорий от использования, которое может привести к ухудшению их состояния и сообщаемых с ними водных объектов, привести к истощению вод и нарушению водного баланса прилегающих территорий.

В целях борьбы с оврагами, размывами склонов необходимо проводить мероприятия, включающие:

организацию закрытых и открытых водостоков как средство инженерной защиты территории для самотечного или принудительного удаления талых и дождевых вод;

на склонах, подверженных интенсивным эрозийным процессам, обработку почв для устройства озеленения необходимо проводить поперек склона, увязав ее предварительно с подготовительными мероприятиями, перехватывающими поверхностный сток (глубокая вспашка, бороздование, устройство защитных валиков и т.п.).

противоэрозионное озеленение, с целью защиты территорий от разрушительного действия растущих оврагов - создание приовражных лесных полос, которые размещаются вдоль бровок оврагов.

Использование территорий занятых болотами осуществляется в соответствии с Водным кодексом РФ.

Запрещается загрязнение и засорение болот отходами производства и потребления, загрязнение их нефтепродуктами, ядохимикатами и другими вредными веществами.

Проведение строительных, дноуглубительных, взрывных, буровых и других работ, в границах особо ценных водно-болотных угодий осуществляется в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и законодательства о градостроительной деятельности.

В соответствии с п. 5 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, применительно к зонам с особыми условиями использования территорий градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

6. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования.

6.1 СХ - 1 Зона сельскохозяйственного использования

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
СХ-1	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - поля и участки для выращивания сельхозпродукции; - луга, пастбища, сенокосы; - питомники; - подсобные хозяйства; - внутрихозяйственные дороги, коммуникации; - лесозащитные полосы; - леса, многолетние насаждения, болота, замкнутые водоемы.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - инженерные коммуникации и объекты; - участки, предоставляемые гражданам для ведения крестьянского (фермерского) хозяйства, личного подсобного хозяйства (садоводства, животноводства, огородничества, сенокосения и выпаса скота), а также несельскохозяйственным и религиозным организациям для ведения сельского хозяйства.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - перерабатывающие предприятия; - карьеры; - склады; - стоянки транспортных средств (терминалы); - почтовые отделения, отделения связи; - временные сооружения мелкорозничной торговли.

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого раз-	3,0 м	

мещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений		
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению	

6.2 СХ - 2 Зона садово-огородных участков

Код зоны	Виды разрешенного использования земельных участков	Градостроительный регламент
Р-4	Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - садовые дома, летние сооружения; - сады, огороды.
	Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - строения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью (без нарушения принципов добрососедства); - индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки; - административные помещения, связанные с обслуживанием коллективных садов и садово-огородных участков; - магазины товаров первой необходимости торговой площадью до 40 м²; - детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий; - емкости для хранения воды на индивидуальном участке; - водозаборы; - общественные резервуары для хранения воды; - помещения для охраны коллективных садов; - площадки для мусоросборников; - противопожарные водоемы; - лесозащитные полосы.
	Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - коллективные овощехранилища; - открытые гостевые автостоянки; - магазины торговой площадью более 40 м², киоски, лоточная торговля, временные (сезонные) объекты обслуживания населения;

		<ul style="list-style-type: none"> - физкультурно-оздоровительные сооружения; - пункты оказания первой медицинской помощи; - постройки для содержания мелких домашних животных; - ветлечебницы без содержания животных.
--	--	---

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

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3,0 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению	

Площадь индивидуального садового участка принимается не менее 0,06 га.

На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях должна быть: для улиц – не менее 9м, для проездов – не менее 7м.

Строительство жилого дома и хозяйственных построек должно осуществляться с соблюдением санитарных и противопожарных норм и требований; красных линий, определяющих границы улиц и проездов;

Статья 31. Благоустройство территории Благовского сельского поселения

1. Объектами благоустройства являются различные типы открытых пространств муниципальной территории, а также парки, сады, набережные, бульвары, площади, улицы (в том числе пешеходные), территории природных ландшафтов, придомовые территории, пляжи, иные типы открытых пространств общего пользования, фасады зданий и сооружений (в том числе некапитального типа), памятников истории и культуры.

Прилегающие к землевладениям территории также относятся к объектам благоустройства.

Объекты торговой сети, рынки, оптовые базы и т.д. обязаны в целях постоянного обеспечения чистоты, санитарного содержания, благоустройства, своевременного устранения повреждений содержать прилегающую территорию в радиусе 10 метров.

2. Благоустройство территорий включает в себя:

- 1) вертикальную планировку территории и организацию рельефа;
- 2) устройство покрытий дорожных и пешеходных коммуникаций (улиц, площадей, открытых автостоянок, спортивно-игровых площадок и прочего);
- 3) устройство уличного освещения;
- 4) возведение или установку элементов благоустройства (малых архитектурных форм, фонтанов, бассейнов, подпорных стенок, лестниц, парапетов, объектов наружной рекламы и прочего);
- 5) озеленение.

3. Прилегающая к землевладению территория, подлежит уборке и содержанию в чистоте и порядке, включая тротуары, газоны, а также находящиеся на ней малые архитектурные формы и другие сооружения и устанавливается в следующих границах:

- до края проезжей части прилегающих дорог, проездов;
- до середины территории, находящейся между двумя землевладениями;
- до береговой линии водных преград, водоемов.

Въезды во дворы, территории дворов, внутриквартальные проезды включаются в прилегающую территорию в соответствии с балансовой принадлежностью. Если землевладение находится внутри квартала, удалено от улиц, проездов и тому подобного, ширина прилегающей территории устанавливается не менее 10 метров по периметру собственной территории.

Территории природных ландшафтов подлежат уборке, озеленению.

4. Порядок содержания, ремонта и изменения фасадов зданий, сооружений (в том числе временных сооружений) устанавливается действующим законодательством Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Рязанской области и муниципального образования.

Фасады зданий, строений, сооружений, выходящих в сторону центральных и магистральных улиц, в том числе устройство отдельных входов в нежилые помещения жилых домов, подлежат согласованию с отделом архитектуры и градостроительства муниципального образования. Установка временных сооружений должна осуществляться в местах, согласованных с администрацией муниципального образования.

5. Запрещается размещение временных сооружений:

- на территориях учреждений образования и дошкольного воспитания;
- на территории памятников истории и культуры и в их охранных зонах (кроме временных сооружений, используемых для продажи сувениров и товаров народного промысла);
- в арках зданий;
- на газонах, детских и спортивных площадках, площадках отдыха;
- на тротуарах, пешеходных дорожках, местах парковок автотранспорта, разворотных площадках, в тупиковых проездах (в которых их установка приведет к затруднению движения пешеходов и транспорта);
- транспортных стоянках, посадочных площадках пассажирского транспорта (за исключением киосков (павильонов) в остановочных комплексах и киосков для продажи проездных билетов);
- в охранной зоне водопроводных, канализационных, электрических, кабельных сетей связи, трубопроводов.

6. Замена временного сооружения на сооружение другого вида не допускается.

7. В процессе эксплуатации временных сооружений владелец обязан:

- выполнять требования по содержанию и благоустройству земельного участка и прилегающей территории в соответствии с договором аренды земельного участка;

- обеспечивать пожарную безопасность сооружения, выполнять санитарные нормы и правила;
- проводить по мере необходимости косметический ремонт сооружения;
- производить изменение конструкций или цветового решения наружной отделки временных строений только по согласованию с отделом архитектуры и капитального строительства;
- использовать временные сооружения по разрешенному назначению.

8. Временные сооружения и элементы уличного оборудования (павильоны, киоски, палатки, лотки, скамьи, урны и контейнеры для мусора, телефонные будки, таксофоны, цветочницы, иные малые архитектурные формы), устанавливаемые у тротуаров, пешеходных дорожек, мест парковок автотранспорта, разворотных площадок, тупиковых проездов, не должны создавать помехи движению автотранспорта и пешеходов. Ширина пешеходного прохода должна быть не менее 1,5 м.

9. Стационарные элементы благоустройства должны закрепляться так, чтобы исключить возможность их поломки или перемещения вручную.

Не допускается установка палаток, лотков, иного оборудования уличной торговли на прилегающих территориях павильонов, остановок общественного транспорта, постов ГИБДД, иных контрольных постов.

Передвижное (мобильное) уличное торговое оборудование должно отвечать установленным стандартам и иметь приспособления для его беспрепятственного перемещения.

Запрещается использование случайных предметов в качестве передвижного торгового оборудования.

10. Запрещается:

установка временных сооружений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов без согласия собственников помещений;

самовольные изменения внешнего вида временных сооружений, их параметров (в том числе облицовка кирпичом).

11. Малые архитектурные формы, коммунальное оборудование, индивидуальные и типовые элементы благоустройства (цветочные вазы, скамьи, урны, оборудование велосипедных стоянок, парапеты, питьевые фонтанчики и тому подобное) следует изготавливать из долговечных и безопасных для здоровья материалов.

12. При проектировании ограждений следует соблюдать требования градостроительных и технических регламентов, а до их утверждения - требования СНиП.

Ограждения (ограды) садов, парков, скверов, придомовых территорий многоквартирных жилых домов, участков индивидуальной жилой застройки, предприятий, больниц, детских учреждений, платных автостоянок, открытых торговых и спортивно-игровых комплексов, производственных предприятий должны выполняться в соответствии с проектом, согласованным отделом архитектуры и капитального строительства.

13. Строительные площадки, в том числе для реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства, должны ограждаться на период строительства сплошным (глухим) забором высотой не менее 2,0 м, выполненным по типовым проектам, согласованным отделом архитектуры и капитального строительства. Ограждения, непосредственно примыкающие к тротуарам, пешеходным дорожкам, следует обустроить защитным козырьком. В стесненных условиях допускается по согласованию с отделением ГИБДД устраивать временный тротуар с разделяющим ограждением на проезжей части улицы шириной не менее 1,5 м.

14. Освещенность улиц и дорог должна соответствовать действующим нормативам. Размещение устройств уличного освещения и иных источников искусственного наружного освещения должно осуществляться с учетом существующей застройки и озеленения территории и способствовать созданию безопасной среды, не создающей помехи уличному движению.

15. Здания общественного и административного назначения, расположенные в центре поселка и вдоль магистральных улиц, должны иметь подсветку фасада в темное время суток.

На угловых домах кварталов в темное время суток номер дома и название улицы должны иметь подсветку.

Уличные светильники, фонари (кроме парковых) следует устанавливать не ниже 2,5 м от поверхности тротуара.

16. Оборудование спортивно-игровых площадок должно соответствовать установленным стандартам и утвержденным проектным решениям.

Детские площадки должны оборудоваться прочными конструкциями, соответствующими современным требованиям дизайна.

17. Произведения монументально-декоративного искусства (скульптуры, обелиски, стелы, панно и так далее) устанавливаются на территориях общего пользования на основании решений органа местного самоуправления, а также согласованных и утвержденных проектов благоустройства.

18. При проектировании вертикальной планировки проектные отметки территории следует устанавливать исходя из условий максимального сохранения естественного рельефа, почвенного покрова и существующих древесных насаждений, возможности отвода поверхностных вод, минимального объема земляных работ и возможности использования вытесняемых грунтов на площадке строительства и благоустройства.

19. Отвод поверхностных вод осуществляется в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

20. Вертикальные отметки дорог, тротуаров, колодцев ливневой канализации определяются с учетом исключения возможности застаивания поверхностных вод и подтопления территорий.

21. На территориях с высоким стоянием грунтовых вод, на заболоченных участках следует осуществлять мероприятия по понижению уровня грунтовых вод в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - в соответствии с требованиями СНиП.

22. Все территории города должны иметь твердое или растительное покрытие (газон). Наличие открытого грунта допускается только на территориях строительных площадок, пляжей и на участках производственных комплексов, где это предусмотрено технологией и потребностями производства (в том числе сельскохозяйственного).

Выезды со строительных площадок на асфальтовое покрытие дорог должны иметь устройства для очистки колес автомобильного транспорта, обслуживающего стройку.

23. Все работы по новому строительству, реконструкции и капитальному ремонту, связанные с разрытиями, могут производиться только после получения разрешения от специально на то уполномоченного органа местного самоуправления.

23. Участки с растительным покрытием и вокруг деревьев должны отделяться от участков с твердым покрытием бордюрным камнем вровень с покрытием.

В местах интенсивного пешеходного движения участки растительного грунта вокруг стволов деревьев должны быть покрыты решетками из литого или ковального металла вровень с мощением.

24. Бордюры, отделяющие тротуар от проезжей части и выступающие над поверхностью тротуара, должны укладываться с разрывами в 1 см для беспрепятственного стока воды с тротуара.

25. Не допускается использовать для покрытия (мощения) дорог, тротуаров, пешеходных дорожек, открытых лестниц:

- 1) материалы, ухудшающие эстетические и эксплуатационные характеристики покрытия (мощения) по сравнению с заменяемым;
- 2) экологически опасные материалы;
- 3) полированный естественный или глазурованный искусственный камень (плитку).

26. Покрытия тротуаров, пешеходных дорожек, проходящих над подземными инженерными сетями, следует выполнять из тротуарных плит, искусственных или естественных тротуарных камней (плиток).

Разрушенное покрытие тротуаров, дорог, элементов озеленения газонов территорий любой правовой принадлежности и формы подлежит восстановлению в пятидневный срок.

На работы по восстановлению покрытия тротуаров, дорог, а также утраченных элементов озеленения проектная документация не требуется.

27. Структура озелененных территорий включает многопрофильные и специализированные парки, скверы, бульвары, набережные, предназначенные для организации отдыха и досуга населения.

Элементами озеленения территорий являются зеленые насаждения - деревья, кустарники, газоны, цветники и естественные природные растения.

28. Работы по содержанию, регуляции зеленых насаждений, уходу за ними на территориях общего пользования осуществляет подрядчик, заключивший муниципальный контракт на выполнение соответствующих работ.

Озеленение и благоустройство, проводимые по инициативе граждан или их объединений на придомовых территориях многоквартирных жилых домов, осуществляются за счет средств и собственными силами жильцов по согласованному отделом архитектуры и капитального строительства органа местного самоуправления и соответствующими инженерными службами города проекту.

Сохранность и надлежащий уход за зелеными насаждениями на собственных и прилегающих территориях землепользователи обязаны обеспечивать собственными силами и за свой счет в соответствии с настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Посадка в городе женских экземпляров тополей и других растений, засоряющих территорию во время плодоношения или вызывающих массовые аллергические реакции во время цветения, не допускается.

29. На озелененных территориях запрещается:

- складировать любые материалы;
- устраивать свалки мусора, снега и льда, за исключением чистого снега, полученного от расчистки садово-парковых дорожек;
- использовать роторные снегоочистительные машины для перекидки снега на насаждения, использование роторных машин на уборке озелененных улиц и площадей допускается лишь при наличии на машине специальных направляющих устройств, предотвращающих попадание снега на насаждения;
- сбрасывать снег с крыш на участки, занятые насаждениями, без принятия мер, обеспечивающих сохранность деревьев и кустарников;
- сжигать листья, сметать листья в лотки в период массового листопада, засыпать ими стволы деревьев и кустарников (целесообразно их собирать в кучи, не допуская разносов по улицам, удалять в специально отведенные места для компостирования, вывозить на свалку или использовать при устройстве дренажа);
- посыпать солью и другими химическими препаратами тротуары, проезжие и прогулочные дороги и пр. аналогичные покрытия;
- сбрасывать смет и другие загрязнения на газоны;
- проводить разрытия для прокладки инженерных коммуникаций согласно установленным правилам;
- проезд и стоянка автомашин, мотоциклов, других видов транспорта (кроме транзитных дорог общего пользования и дорог, предназначенных для эксплуатации объекта);

Статья 32. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

На территории Благовского сельского поселения установлены ЗСО шириной - 30 м для следующих объектов:

- Водозабор;
- Скважина.

4. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускаются посадка высокоствольных деревьев, все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, применение ядохимикатов и удобрений.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров.

5) Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

5. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

6) Также не допускается:

- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;
- применение удобрений и ядохимикатов;
- рубка леса главного пользования и реконструкции.

7) Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).

6. Границы второго и третьего поясов охраны источников водоснабжения определяются расчетом.

Статья 33. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории водоохранных, прибрежных зон

1. Водоохранные зоны устанавливаются в соответствии с требованиями Водного Кодекса Российской Федерации от 03.06.2006 №74-ФЗ в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления водных объектов и истощения их вод, сохранения среды обитания водных биологических ресурсов, других объектов животного и растительного мира.

2. В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначена для общего пользования.

3. В границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос действуют следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В границах водоохранных зон запрещается:

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

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов

при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос наряду с перечисленными ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Береговой полосой общего пользования вправе пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около водного объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

4. Установление на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохраных и прибрежных зон водных объектов определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными Водным кодексом РФ.

Статья 34. Градостроительные регламенты. Ограничения использования на территории санитарно-защитных зон

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм содержания в приземном слое атмосферы загрязняющих веществ, уменьшения отрицательного влияния предприятий, на окружающее население, факторов физического воздействия - шума, повышенного уровня вибрации, инфразвука, электромагнитных волн и статического электричества.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и генеральным планом для объектов и производств на территории Благовского сельского поселения установлены следующие санитарно-защитные зоны:

Санитарно-защитная зона очистных сооружений – 400 м.

Санитарно-защитная зона III-го класса вредности шириной - 300 м:

- Фермы крупного рогатого скота

Санитарно-защитная зона IV-го класса вредности шириной - 100 м:

- Водонапорные башни;
- Железная дорога (Санитарно-защитная зона от железной дороги принята шириной 100 м от крайнего железнодорожного пути. Зона может быть уменьшена до 50 м при осуществлении специальных мероприятий снижающих негативное влияние железной дороги на окружающую застройку);

- Кладбище действующее.

Санитарно-защитная зона V-го класса вредности шириной – 50 м:

- АЗС;
- Склады;

3. Содержание указанного режима определяется санитарно-эпидемиологическими правилами и нормативами.

4. В соответствии с указанным режимом использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории СЗЗ, границы которых отображены на Карте градостроительного зонирования вводятся следующие ограничения хозяйственной и иной деятельности:

1) На территории СЗЗ не допускается размещение следующих объектов:

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

2) На территории СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством (предприятия - источника СЗЗ), обязательно требование не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения, промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны;
- новые пищевые объекты - в СЗЗ предприятий пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции допускается размещение - при исключении взаимного негативного воздействия.

5. Санитарно-защитная зона предприятий должна быть озеленена - не менее 40% площади.

Со стороны селитебной территории располагается полоса древесных насаждений, которая занимает не менее 40% площади санитарно-защитной зоны, считая и разрывы для подъездных путей и коммуникаций, участки под различными сооружениями (гаражами, мастерскими, складскими помещениями и т. п.).

На территории санитарно-защитных зон, по согласованию с органами Государственного санитарного надзора, можно располагать древесные питомники, парниковые хозяйства, цветоводства, сады и огороды.

Насаждения в санитарно-защитных зонах следует создавать по мере возможности сплошными двух- или трехъярусными. Первый ярус образуется из деревьев первой величини

ны (дуб обыкновенный, ясень обыкновенный, клен остролистный, гледичия трехлопучковая); второй ярус - из деревьев второй величины, отличающихся теневыносливостью (клен татарский, клен полевой, липа обыкновенная, рябина, вяз, яблоня, груша); третий ярус - из теневыносливых кустарников - бересклета европейского и бородавчатого, свидины кроваво-красной, бирючины обыкновенной, жимолости татарской и обыкновенной, боярышника и др. Размещаемые в санитарно-защитной зоне различные сооружения и здания также окружаются древесными насаждениями, глухие стены и заборы озеленяются вьющимися растениями. Находящиеся здесь же подъездные пути, дороги, линии коммуникаций оформляются зелеными растениями согласно общим положениям.

Глава 10. Заключительные положения

Статья 35. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Александровский муниципальный район 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) не являются видами, разрешенного использования, в соответствии с настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды разрешенного использования, в соответствии с настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

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

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

Статья 36. Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам

1. Объекты недвижимости, являющиеся несоответствующими настоящим Правилам 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 части приведения их в соответствие с настоящими Правилами.

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1, 2 части 3 статьи 36 настоящих Правил. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без

приведения используемой технологии в соответствии с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в подпункте 3 части 3 статьи 35 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.

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

Статья 37. Ответственность за нарушение Правил

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Александровский муниципальный район.

Часть III. Карта градостроительного зонирования

1. Карта градостроительного зонирования Благовского сельского поселения Александровского муниципального района Рязанской области.