**000 «Компания Земпроект»**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**КЛИМОУЦЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА**

**АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**БАРНАУЛ 2014**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**КЛИМОУЦЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**

**СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА**

**АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**

**ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА**

Директор ООО «Компания Земпроект»

Садакова Г. А.

"10" июля 2014 г.

**БАРНАУЛ 2014**

**2**

Правила землепользования и застройки Климоуцевского сельского поселения Свободненского муниципального района Амурской области (далее по тексту - сельское поселение раз­работаны на основании технического задания к муниципальному контракту №42 от 10.07.2014 г. и в соответствии с Генеральным планом Климоуцевского сельского поселения Свободненского муниципального района Амурской области.

В разработке Правил землепользования и застройки принимали участие специалисты:

Садакова Г.А., руководитель проекта;

Виниченко В. Ю., архитектор;

Холодкова С.Ю., инженер - подготовительные работы, графическое оформление.

**3**

**СОСТАВ ПРОЕКТНЫХ МАТЕРИАЛОВ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование** | **Параметры** |
| **Текстовые материалы** | | |
|  | Пояснительная записка | 63 страницы |
| **Графические материалы** | | |
| **1** | Карта территориального зонирования и зон с особыми условиями использования территории МО Климоуцевское сельское поселение Свобод-ненского района Амурской области | Масштаб 1:50 000 |
| **2** | Карта территориальных зон с. Климоуцы. Карта зон с особыми условиями использования терри­тории с. Климоуцы | Масштаб 1:5 000 |
| **3** | Карта территориальных зон с. Новостепановка. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Новостепановка. | Масштаб 1:5 000 |
| **4** | Карта территориальных зон с. Талали. Карта зон с особыми условиями использования территории с. Талали. | Масштаб 1:5 000 |
| **5** | CD-диск с данными | 1 шт. |

**4**

**СОДЕРЖАНИЕ**

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И

ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ 9

Глава 1. Общие положения 9

Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил 9

Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах 9

Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил 12

Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила 12

Статья 5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. 13 Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию

землепользования и застройки 14

Статья 6. Полномочия администрации поселения в области землепользования и

застройки 14

Статья 7. Полномочия представительного органа поселения в области

землепользования и застройки 15

Статья 8. Права и обязанности юридических и физических лиц по использованию и

изменению объектов недвижимости 15

Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и

юридическими лицами 16

Статья 9. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных

участков и объектов капитального строительства 16

Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид

использования земельного участка или объекта капитального строительства 18

Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального

строительства 18

Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Климоуцевского сельского поселения органами местного самоуправления . 19 Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории

сельсовета 19

Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.22 Статья 13. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по

вопросам землепользования и застройки 22

Статья 14. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

23

Статья 15. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе

документации по планировке территории 24

ЧАСТЬ П. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ 24

Глава 6. Градостроительное зонирование 24

Статья 16. Карты градостроительного зонирования 24

Статья 17. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроительного  
зонирования территорий Климоуцевского сельского поселения 25

**5**

Статья 18. Линии градостроительного регулирования 26

Глава 7. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства26

Статья 19. Порядок установления градостроительного регламента 26

Статья 20. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов

капитального строительства 27

Статья 21. Использование объектов недвижимости, не соответствующих

установленному градостроительному регламенту 29

Статья 22. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон 30

Статья 23. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых

зон 33

Статья 24. Градостроительные регламенты зоны инженерной, транспортной

инфраструктур, связи и энергообеспечения 36

Статья 25. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения 43

Статья 26. Градостроительные регламенты на территориях производственных и

коммунально-складских зон 45

Статья 27. Градостроительные регламенты на территориях зон

сельскохозяйственного использования 45

Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях зон специального

назначения 48

Статья 29. Зона земель лесного фонда 52

Статья 30. Виды зон градостроительных ограничений 52

Статья 31. Градостроительные регламенты зон с особыми условиями использования

территорий Климоуцевского сельского поселения 53

Статья 32. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов 54

Статья 33. Публичные сервитуты 54

Статья 34. Зоны действия публичных сервитутов 56

ЧАСТЬ III. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КЛИМОУЦЕВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СВОБОДНЕНСКОГО

РАЙОНА АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ 58

Глава 8. Регулирование землепользования и застройки на территории

Климоуцевского сельского поселения 58

Статья 3 5. Общий порядок предоставления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории Климоуцевского сельского

поселения 58

Статья 36. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд

59

Статья 37. Основные принципы организации застройки территории поселения 59

Статья 38. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального

ремонта объектов капитального строительства 60

Статья 39. Проектная документация объекта капитального строительства 60

Статья 40. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации....61

Статья 41. Выдача разрешения на строительство 61

Статья 42. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию 62

Статья 43. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного

строительного надзора 62

Глава 9. Заключительные положения 62

Статья 44. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим  
правоотношениям 62

6

Статья 45. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной  
документации 63

**7**

ВВЕДЕНИЕ

Настоящие правила землепользования и застройки муниципального образования -Климоуцевское сельское поселение Свободненского района Амурской области являются нор­мативным правовым актом муниципального образования, принятым в соответствии с Градо­строительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Россий­ской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Фе­дерации, законами и иными нормативными правовыми актами Амурской области, Уставом му­ниципального образования Климоуцевское сельское поселение, Генеральным планом МО Кли­моуцевское сельское поселение Свободненского района Амурской области, а также - с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресур­сов.

Правила землепользования и застройки муниципального образования Климоуцевского сельского поселения Свободненского района Амурской области (далее также - Правила) разра­ботаны в целях:

* создания условий для устойчивого развития территории муниципального образова­ния Климоуцевское сельское поселение (далее также - муниципального образования), сохране­ния окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создания условий для планировки территорий муниципального образования;
* обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защиты прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
* обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земель­ных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
* контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков по отношению построенных объектов и их последующего использования.

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти и местного са­моуправления, должностных, физических и юридических лиц, подготавливающих условия, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на тер­ритории муниципального образования Климоуцевское сельское поселение Свободненского района Амурской области.

**8**

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗА­СТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1. Общие положения Статья 1. Назначение и содержание настоящих Правил**

Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Феде­рации вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на функциональном зонировании территории населенных пунктов Климоуцевского сельского по­селения, установлении градостроительных регламентов - ограничений использования террито­рии.

Правила регламентируют следующую деятельность органов и должностных лиц мест­ного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:

* предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельно­го участка или объекта капитального строительства;
* предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенно­го строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
* организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
* организация разработки и согласования, утверждение проектной документации;
* выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объекта в эксплуатацию;
* организация подготовки документации по планировке территории;

- внесение изменений в настоящие Правила.  
Настоящие Правила содержат:

1. общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них измене­ний);
2. карту градостроительного зонирования;
3. градостроительные регламенты.

**Статья 2. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах**

В целях применения настоящих Правил, используемые в них понятия, употребляются в следующих значениях:

**Благоустройство** - деятельность, направленная на повышение физической и эстетиче­ской комфортности сельской среды средствами инженерной подготовки, оборудования и озеле­нения территории.

**Временные строения и сооружения** - некапитальные строения и сооружения, возво­димые на предоставленных в установленном порядке земельных участках.

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

**Глубина земельного участка** - расстояние от фронтальной до противоположной сто­роны земельного участка.

**Градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территории муници­пального образования - Климоуцевское сельское поселение, осуществляемая в виде территори­ального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектур­но-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объ­ектов капитального строительства местного значения.

**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципального образо­вания в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламен­тов;

9

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

**Зеленые насаждения общего пользования** - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, дос­туп на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые на­саждения парков, городских садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения улиц).

**Зеленые насаждения ограниченного пользования** - зеленые насаждения на земель­ных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования.

**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;

**Инфраструктура инженерная** - комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие ор­ганы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории му­ниципального образования - Климоуцевское сельское поселение.

**Инфраструктура социальная** - комплекс находящегося в ведении органов государст­венной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда, объектов и предпри­ятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предпри­ятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование.

**Инфраструктура транспортная** - комплекс сооружений, коммуникаций всех видов транспорта (включая соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории муниципального образования - Климоуцевское сель­ское поселение.

**Капитальный ремонт объектов капитального строительства** - комплекс ремонтно-строительных работ, осуществляемых в отношении объектов капитального строительства, на­правленных на ликвидацию последствий физического износа конструктивных элементов, ин­женерного оборудования, элементов благоустройства и приведение их технического состояния в соответствие с нормативными требованиями, при проведении которых затрагиваются конст­руктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов.

**Комплексные технические условия** - информация об условиях подключения объек­тов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Коэффициент застройки** - часть территории земельного участка, которая занята объ­ектами капитального строительства и постройками некапитального характера (%).

**Коэффициент использования территории** (в применении к территории земельного участка) - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на зе­мельном участке к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения максимального коэффициента использования территории, установленного градо­строительным регламентом, на показатель площади земельного участка.

**Коэффициент озеленения** (в применении к территории земельного участка) - доля территории земельного участка, покрытая зелеными насаждениями (газонами, цветниками, кус­тарником, высокоствольными растениями).

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяе­мые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участ-

10

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

**Линейные объекты** - линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Линии градостроительного регулирования** - красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы территориальных зон и подзон в их соста­ве; границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

**Линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по пла­нировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

**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 общего имущества соб­ственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

**Объект индивидуального жилищного строительства** - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи.

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

**Планировка территории** - осуществление деятельности по устойчивому развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенно­го строительства, реконструкции объектов капитального строительства** - предельные фи­зические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответст­вии с градостроительным регламентом.

**Преобразование застроенных территорий** - действия, осуществляемые примени­тельно к нескольким (два и более) земельным участкам, элементам (частям элементов) плани­ровочной структуры (кварталам, частям кварталов, микрорайонам, частям микрорайонов) и включающие (в различных сочетаниях): изменение границ земельных участков, реконструкцию объектов капитального строительства, новое строительство на свободных от застройки земель­ных участках или на месте сносимых объектов капитального строительства.

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования недвижимостью, установ­ленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Амурской области, 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;

**Резервирование земель** - деятельность органов местного самоуправления муници­пального образования - Климоуцевское сельское поселение по определению перспективных территорий, необходимых для муниципальных нужд и установлению для них правового режи­ма, обеспечивающего их использование для размещения новых или расширения существующих объектов.

11

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

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

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в настоящих Правилах определены гра­ницы и установлены градостроительные регламенты.

**Территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользу­ется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);

**Формирование земельного участка** - индивидуализация земельного участка посред­ством определения 1) его границ (документально и на местности), 2) разрешённого использова­ния земельного участка в соответствии с градостроительным регламентом той зоны, в которой этот участок расположен, 3) технических условий подключения объектов строительства к се­тям инженерно-технического обеспечения.

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

**Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужим недвижимым имущест­вом, останавливаемое решением суда или соглашением между лицом, являющимся собственни­ком объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

**Статья 3. Правовой статус и сфера действия настоящих правил**

1. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана Климоуцевского сельского поселения и не должны ему противоречить.
2. Настоящие Правила действуют на всей территории в границах сельского поселения, включая населенные пункты, входящие в состав сельского поселения.

В случае внесения изменений в Генеральный план населенных пунктов, входящих в состав Климоуцевского сельского поселения, соответствующие изменения должны быть внесе­ны в Правила землепользования и застройки.

3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе Генерального  
плана Климоуцевского сельского поселения, Правил землепользования и застройки и не должна  
им противоречить.

**Статья 4. Порядок внесения изменений в настоящие Правила**

1. Внесение изменений в настоящие правила землепользования и застройки осуществ­ляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 32 Градостроительного Кодекса РФ.
2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

* несоответствие Правил утвержденному генеральному плану, возникшее в результа­те внесения в генеральный план изменений;
* поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. С предложениями о внесении изменений в настоящие правила могут выступать:

* федеральные органы исполнительной власти в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строитель­ства федерального значения;
* органы исполнительной власти Амурской области в случаях, если настоящие Пра­вила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строи­тельства регионального значения;

12

* органы местного самоуправления Свободненского муниципального района, в слу­чаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объ­ектов капитального строительства районного значения;
* органы местного самоуправления Климоуцевского сельского поселения, в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории сельского поселения;
* физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих 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.

1. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письмен­ной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее - Комиссия).
2. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении из­менения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в ко­тором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением из­менения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с ука­занием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельского поселения для приня­тия решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и за­стройки.
3. В случае если внесение изменений в Правила землепользования и застройки связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публич­ные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, плани­руемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.
4. Комиссия направляет решение о проведении публичных слушаний по проекту изме­нений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имею­щих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также пра­вообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особы­ми условиями использования территорий.

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

**1.** Настоящие Правила являются открытыми для физических и юридических лиц.

1. Администрация Климоуцевского сельского поселения обеспечивает возможность ознакомления с Правилами через их официальное обнародование.
2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользо­вания и застройки в соответствии с действующими нормативными правовыми актами Россий­ской Федерации, Амурской области Свободненского муниципального района.
3. Нормативные правовые акты сельского поселения в области землепользования и за­стройки, за исключением Генерального плана Климоуцевского сельского поселения, принятые до вступления в силу настоящих Правил землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей им.

13

**Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления по регулированию землепользо­вания и застройки**

**Статья 6. Полномочия администрации поселения в области землепользования и за­стройки**

К полномочиям администрации Климоуцевского сельского поселения относится:

1. Администрация сельсовета отвечает за исполнение и применение настоящих пра­вил, обеспечивает их соблюдение, участвует в регулировании земельных отношений на терри­тории поселения.
2. В компетенцию администрации сельсовета в рамках настоящих Правил входят следующие вопросы:

* обеспечение заинтересованных лиц необходимой информацией по вопросам земле­пользования и застройки территории;
* обеспечение разработки правил застройки и других муниципальных правовых ак­тов в области градостроительства;
* обеспечение реализации правил застройки и других муниципальных правовых ак­тов в области градостроительства;
* организация проведения землеустройства на землях муниципальной собственности, на всей территории муниципального образования до разграничения государственной собствен­ности на землю;
* подготовка заключений по проектной документации на объекты строительства, их реконструкцию и расширение в части соблюдения прав землепользователей и земельного зако­нодательства;
* согласование градостроительной документации на территории муниципального об­разования в части требований землеустройства и установления функционального зонирования территории;
* согласование проектной документации для строительства и проверка их на соот­ветствие Правилам, градостроительным нормативам, строительным нормам и правилам;
* формирование земельного дела при предварительном согласовании места размеще­ния объекта с выбором земельного участка, при предоставлении и изъятии земельных участков, с приложенным проектом границ земельного участка, прошедшего государственный кадастро­вый учет, с указанием зданий и сооружений, неразрывно с ними связанных, размеров компен­саций при отчуждении земли и сносе строений;
* представление на комиссию вопросов о специальных согласованиях, отклонениях от Правил и их изменениях;
* участие в подготовке предложений о предоставлении земельных участков для за­стройки, а также в установлении границ указанных земельных участков;
* контроль за осуществлением работ по строительству и реконструкции объектов не­движимости в соответствии с материалами, содержащимися в проектной документации на строительство, а также градостроительными регламентами, со строительными нормами и пра­вилами;
* другие полномочия в соответствии с действующим законодательством.

3. Администрация сельсовета в пределах своей компетенции рассматривает заявле­  
ния граждан и их объединений по вопросам градостроительной деятельности и в установлен­  
ном порядке представляют гражданам обоснованные ответы.

14

**Статья 7. Полномочия представительного органа поселения в области землеполь­зования и застройки**

1. Климоуцевский сельский Совет народных депутатов (далее - сельский Совет) состо­ит из 10 депутатов, избираемых населением поселения на муниципальных выборах на основе всеобщего, равного и прямого избирательного права при тайном голосовании.
2. Срок полномочий представительного органа составляет 5 лет.

Исчисление срока, на который были избраны депутаты сельского Совета, начинается со дня их избрания.

3. Сельский Совет может осуществлять свои полномочия в случае избрания не менее  
двух третей от установленной численности депутатов.

Заседание сельского Совета не может считаться правомочным, если на нем присутст­вует менее 50 процентов от числа избранных депутатов.

Заседания сельского Совета проводятся не реже одного раза в три месяца.

Вновь избранный сельский Совет собирается на первое заседание в срок, который не превышает 30 дней со дня избрания сельского Совета в правомочном составе.

1. Сельский Совет принимает Регламент, регулирующий вопросы организации и дея­тельности сельского Совета.
2. Представительный орган не обладает правами юридического лица.
3. На заседания Совета могут приглашаться заказчики на строительство и специали­сты, не являющиеся его членами.
4. В компетенцию Совета входят вопросы, касающиеся:

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

- размещения монументов и памятников, средств визуальной информации.  
Проекты планировки и застройки рассматриваются на Совете в обязательном порядке.

По остальным проектам решение о необходимости рассмотрения их Советом принимается гла­вой сельсовета.

**Статья 8. Права и обязанности юридических и физических лиц по использованию и изменению объектов недвижимости**

1. В соответствии с законодательством РФ правом осуществлять реконструкцию объ­ектов капитального строительства имеют только собственники объектов недвижимости - зда­ний, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.
2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

* подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении из­менений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, пред­лагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соот­ветствующей территории;
* направления в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации заявления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в уста-­  
новленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изме-­  
нения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ зе-

15

мельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основа­нии утвержденной проектной документации.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установ­ленном порядке правами на несколько смежнорасположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объек­тов недвижимости:

* на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной;
* на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

а) получения указанными лицами от отдела архитектуры и градостроительства адми­-  
нистрации муниципального образования Свободненский район согласования проектов градо-­  
строительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градострои-­  
тельного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных,  
измененных земельных участков; наличии подъездов, подходов к таким земельным участкам;  
наличии границ зон действия публичных сервитутов - при необходимости; о недопущении рас­  
положения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на  
карте градостроительного зонирования);

б) утверждения градостроительных планов земельных участков Главой администрации  
муниципального образования - Свободненский район;

в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготов­  
ленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земель­  
ного участка.

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

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

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

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

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

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

**Глава 3. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

**Статья 9. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земель­ных участков и объектов капитального строительства**

**1.** Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов ка­питального строительства на территории Климоуцевского сельского поселения осуществляется

16

в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований тех­нических регламентов и иных требований в соответствии с действующим законодательством.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов ка­-  
питального строительства на территории Климоуцевского сельского поселения может осущест­-  
вляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без  
дополнительных разрешений и согласований, если применяемые в результате этого изменения  
виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов раз­  
решенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в  
пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования.

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

Заявление должно содержать следующие сведения по предполагаемому изменению:

* о соотносимости вида и параметров предлагаемого использования недвижимости с видами использования соседних объектов;
* о соответствии размеров и характеристик земельного участка предлагаемому ис­пользованию;
* о влиянии предлагаемого изменения на окружающую среду и другие сведения.

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

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов ка­питального строительства может осуществляться в установленном органами местного само­управления порядке.
2. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Рос­сийской Федерации, настоящими Правилами, Администрацией Климоуцевского сельского по­селения.
3. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства располо­жен на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами ис­полнительной власти Российской Федерации и области в соответствии с федеральными закона­ми.
4. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строи­тельства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использова­ния и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помеще­ния в жилое уполномоченным органом местного самоуправления, с соблюдением установлен­ных этим органом условий такого перевода, и в порядке, установленном жилищным законода­тельством. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соот­ветствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

17

**Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комис­сию.
3. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публич­ных слушаний определяется уставом Климоуцевского сельского поселения и (или) норматив­ными правовыми актами сельского Совета народных депутатов Климоуцевского сельского по­селения.
4. Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на ус­ловно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слуша­ний.
5. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разре­шения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, уста­новленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официаль­ной информации.
6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предос­тавлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет под­готовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использова­ния или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельсовета.
7. На основании рекомендаций Комиссии глава сельского поселения в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разреше­ния на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разре­шения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официаль­ного опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.
8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в пре­доставлении такого разрешения.

**Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строи­тельства**

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

18

1. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при со­блюдении требований технических регламентов.
2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных парамет­ров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.
3. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров раз­решенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит об­суждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленным градостроитель­ным законодательством, уставом муниципального образования и (или) нормативными право­выми актами сельского Совета народных депутатов Климоуцевского сельского поселения. 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.
4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предос­тавлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия осуществляет подготовку ре­комендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого раз­решения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе сельсовета.
5. Глава сельского поселения в течение семи дней со дня поступления рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отка­зе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
6. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строи­тельства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Глава 4. Порядок подготовки документации по планировке территории Климо­уцевского сельского поселения органами местного самоуправления**

**Статья 12. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельсовета**

**1.** Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются упол­-  
номоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной вла-­  
сти области, органами местного самоуправления.

Содержание, состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется Градостроительным кодексом Россий­ской Федерации (статьи 41, 42, 43, 44, 45), законодательством о градостроительной деятельно­сти Амурской области, настоящими Правилами.

Порядок подготовки документации по планировке территории, разрабатываемой на основании решения органа местного самоуправления (которое подлежит опубликованию в те­чение 3-х дней со дня принятия) определяется статьей 46 Градостроительного кодекса Россий­ской Федерации.

2. Планировка территории в части подготовки, выделения земельных участков осуще­-  
ствляется посредством разработки документации по планировке территории:

* проектов планировки без проектов межевания в их составе;
* проектов планировки с проектами межевания в их составе;

19

* проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов пла­нировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
* градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке того или иного вида документации по планировке территории  
применительно к различным случаям принимаются уполномоченным органом в области архи­-  
тектуры и градостроительства с учетом характеристик планируемого развития конкретной тер-­  
ритории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки (без проектов межевания в их составе) разрабатываются в слу­-  
чаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

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

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случа-­  
ях, когда помимо границ, указанных в подпункте 1) данного пункта настоящей статьи, необхо-­  
димо определить, изменить:

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

1. проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов плани­ровки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участ­ки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;
2. градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сфор­мированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструк­цию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земель­ных участков.

4. Посредством документации по планировке территории определяются:

1. характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и ре­конструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
2. линии градостроительного регулирования, в том числе:

* красные линии, ограничивающие территории общего пользования (включая авто­магистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные эле­менты территории;
* границы земельных участков линейных объектов - магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль ли­нейных объектов;

**20**

* границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками (потенциальными источниками) загрязнения окружающей среды;
* границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем вы­купа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;
* границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам - при межевании свободных от застройки территорий;
* границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разде­ленных на земельные участки;
* границы земельных участков в существующей застройке, которые планируется из­менить путем объединения земельных участков и установления границ новых земельных уча­стков - в случаях реконструкции

5. Градостроительные планы земельных участков.

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроитель­ным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации Федеральным орга­ном исполнительной власти.
2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном по­рядке:

* в составе проектов межевания - в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях плани­рования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
* в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участ­ков.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3) 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 определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

21

- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории  
границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реали-­  
зации государственных, муниципальных нужд.

4) Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

* выноса границ земельных участков на местность - в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;
* принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;
* принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земель­ных участков для государственных и муниципальных нужд;
* подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;
* выдачи разрешений на строительство;
* выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

**Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки**

**Статья 13. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки**

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки Климоуцевского сельского поселения (далее - публичные слушания) проводятся в целях соблюдения прав чело­века на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладате­лей земельных участков и объектов капитального строительства.
2. Публичные слушания проводятся в случаях:

* 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 проекта Генерального плана Климоуцевского сельского поселения, в том числе внесения в него изменений;
* подготовки проектов планировки и проектов межевания для размещения объектов капитального строительства местного значения на территории Климоуцевского сельского посе­ления;
* подготовки проекта Правила землепользования и застройки Климоуцевского сель­ского поселения, в том числе внесения в них изменений;
* установления (прекращения) публичных сервитутов.

1. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке на основании решения главы сельского поселения.
2. Комиссия по землепользованию и застройке публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее 15 дней до его проведения.

Оповещение дается в форме:

* публикаций в местных газетах;
* объявлений по местному радио и телевидению;
* вывешивания объявлений в здании Администрации сельского поселения и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

Оповещение должно содержать информацию о:

* характере обсуждаемого вопроса;
* дате, времени и месте проведения публичного слушания;

**22**

- дате, времени и месте предварительного ознакомления с соответствующей инфор­мацией (типе планируемого строительства, месте расположения земельного участка, виде ис­прашиваемого использования и т. д.).

Итоги слушания и принятое Комиссией по землепользованию и застройке заключение публикуются в местной газете и на сайте Администрации.

1. Проведение публичных слушаний осуществляется в соответствии с Уставом Климо­уцевского сельского поселения и нормативными правовыми актами органов местного само­управления Климоуцевского сельского поселения.
2. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов ме­стного самоуправления поселения.
3. Решение о проведении публичных слушаний принимается главой сельского поселе­ния в форме постановления, в котором указываются:
4. наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
5. сроки и порядок проведения публичных слушаний;
6. место проведения публичных слушаний.
7. После завершения публичных слушаний по проекту правил землепользования и за­стройки комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение из­менений в проект правил землепользования и застройки и представляет указанный проект главе администрации Климоуцевского сельского поселения. Обязательным приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
8. Глава администрации Климоуцевского сельского поселения в течение десяти дней после представления ему проекта правил землепользования и застройки и указанных и соответ­ствующих приложений 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.

**Статья 14. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разре­шения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта ка­питального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

1. Для проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строи­тельства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), либо в предостав­лении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, ре­конструкции объектов капитального строительства заинтересованное физическое или юридиче­ское лицо направляет соответствующее заявление в администрацию Климоуцевского сельского поселения.
2. Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объ­ект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение.

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

3. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по  
вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков,  
имеющие общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается

**23**

разрешение, правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строи­тельства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения от­правляются не позднее 10 дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о пре­доставлении соответствующего разрешения. В сообщении содержится информация о виде ис­прашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и мес­те проведения публичных слушаний.

1. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предос­тавления разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении та­кого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельсовета.
2. На основании рекомендаций Комиссии глава сельского поселения принимает реше­ние о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение под­лежит официальному обнародованию.

**Статья 15. Организация и проведение публичных слушаний по проектам плани­ровки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе доку­ментации по планировке территории**

1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся Комиссией по решению главы сельского поселе­ния.
2. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проектов, правообладателей земельных участков и объек­тов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные ин­тересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.
3. Глава сельского поселения с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по пла­нировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку. Указанное решение подлежит официальному обнародованию.
4. Организация и проведение публичных слушаний по проекту Генерального плана, в том числе внесению в него изменений, проекту Правил землепользования и застройки сельской территории, в том числе по внесению в них изменений, проектам планировки территорий и ме­жевания территорий финансируется за счет средств бюджета сельской территории.
5. Организация и проведение публичных слушаний по вопросам предоставления раз­решения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капи­тального строительства, по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства осуществляется за счет средств лиц, заинтересованных в предоставлении таких разрешений.

**24**

**ЧАСТЬ П. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬ­НЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 6. Градостроительное зонирование**

**Статья 16. Карты градостроительного зонирования**

**1.** Карты градостроительного зонирования для каждого населенного пункта Климоуцевского сельского поселения и для всей территории Климоуцевского сельского поселения являются составной графической частью настоящих Правил. На Картах отображены границы территориальных зон и их кодовые обозначения, определяющие вид территориальной зоны, а также границы зон с особыми условиями использования территорий.

2. Границы территориальных зон установлены с учетом:

* возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
* функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Гене­ральным планом Климоуцевского сельского поселения;
* сложившейся планировки территории и существующего землепользования.

**Статья 17. Виды территориальных зон, обозначенных на Картах градостроитель­ного зонирования территорий Климоуцевского сельского поселения**

Виды и состав территориальных зон установлены в соответствии со статьей 35 Градо­строительного кодекса РФ и функциональным зонированием Генерального плана Климоуцев­ского сельского поселения.

На Картах градостроительного зонирования территории Климоуцевского сельского поселения устанавливаются следующие типы территориальных зон:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| пп | Код зоны | Наименование территориальных зон |
| 1 | Ж | ЖИЛЫЕ ЗОНЫ |
| 1.1 | Ж-1 | Зоны застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными земельными участ­ками с содержанием домашнего скота и птицы |
| 2 | **од** | ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ |
| 2.1 | ОД-1 | Зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения |
| 2.2 | ОД-2 | Зона учреждений образования |
| 2.3 | од-з | Зона административного и культурно-бытового обслуживания |
| 2.4 | ОД-4 | Зона размещения учреждений здравоохранения |
| 3 | ИТИ | зоны инженерной, транспортной инфраструктур, связи и энер­гообеспечения |
| 3.1 | ИТИ-1 | Зона объектов автомобильного транспорта |
| 3.2 | ИТИ-2 | Зона объектов инженерного обеспечения |
| 4 | Р | ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО ЗНАЧЕНИЯ |
| 4.1 | Р-1 | Зона озелененных территорий общего пользования |
| 5 | ПК | ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКИЕ ЗОНЫ |
| 5.1 | ПК-1 | Зона размещения промышленных, коммунальных и складских объектов IV класса вредно­сти |
| 6 | сх | ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ |
| 6.1 | СХ-1 | Зона размещения сельскохозяйственных предприятий и объектов сельскохозяйственного назначения |
| 6.2 | СХ-2 | Зона сельскохозяйственного использования |
| 6.3 | сх-з\*\* | Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения |
| 6.4 | СХ-4\*\* | Зона лесных насаждений в составе земель сельскохозяйственного назначения |
| 7 | сн | ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ |

25

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| пп | Код зоны | Наименование территориальных зон |
| 7.1 | СН-1 | Зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, мемориальными парками |
| 7.2 | СН-2 | Зоны размещения сельских свалок и пунктов приема бытовых отходов |
| 8 | ЛФ | ЗОНА ЗЕМЕЛЬ ЛЕСНОГО ФОНДА |
| 8.1 | ЛФ-1\*\* | Зона защитных лесов |
| 9 | - | ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ |

\* - Действие градостроительного регламента не распространяется \*\* - Градостроительный регламент не устанавливается

**Статья 18. Линии градостроительного регулирования**

1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки территорий, а также проектами санитарно - защитных зон, проектами охранных зон памятни­ков истории и культуры, режимных объектов и т.д.
2. На территории муниципального образования действуют следующие линии градо­строительного регулирования:

* красные линии;
* линии регулирования застройки;
* границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
* границы зон охраняемого природного ландшафта.

1. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регу­лирования является утвержденная документация по планировке территории.
2. Линии градостроительного регулирования обязательны для исполнения после ут­верждения в установленном законодательством порядке документации по планировке террито­рии.

4. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон дейст­вия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном плане земельного уча­стка.

**Глава 7. Градостроительные регламенты. Параметры разрешенного использования зе­мельных участков и объектов капитального строительства**

**Статья 19. Порядок установления градостроительного регламента**

1. Градостроительный регламент определяет правовой режим земельных участков, а также всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в про­цессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства.
2. Настоящими Правилами градостроительные регламенты установлены с учетом:
3. фактического использования земельных участков и объектов капитального строи­тельства в границах территориальной зоны;
4. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
5. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных Гене­ральным планом Климоуцевского сельского поселения;
6. видов территориальных зон, определенных Градостроительным кодексом Россий­ской Федерации;
7. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых при­родных территорий, иных природных объектов.

26

1. Действие градостроительного регламента распространяется на все земельные участ­ки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны.
2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
3. в границах территорий памятников, которые являются вновь выявленными объекта­ми культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консерва­ции, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия;
4. в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, набережных, закрытых водоемов, бульваров и береговых по­лос);
5. занятые линейными объектами (п. 3 в ред. Федерального закона от 20.03.2011 N 41-ФЗ);
6. предоставленные для добычи полезных ископаемых (п. 4 введен Федеральным зако­ном от 31.12.2005 N210-03).
7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, зе­мель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сель­скохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных уча­стков, расположенных в границах особых экономических зон (в ред. Федеральных законов от 22.07.2005 N 117-ФЗ, от 31.12.2005 N 210-ФЗ, от 03.06.2006 N 73-ФЗ, от 14.07.2008 N 118-ФЗ).
8. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регла­ментов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами испол­нительной власти, органами государственной власти Амурской области и органами местного самоуправления, осуществляющими в пределах их компетенции распоряжение землями, в со­ответствии с земельным законодательством (в ред. Федерального закона от 30.10.2007 N 240-ФЗ).
9. 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.
10. Реконструкция указанных в части 6 настоящей статьи объектов капитального строи­тельства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с гра­достроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным парамет­рам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использова­ния указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществ­ляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регла­ментом.
11. В случае если использование указанных в части 6 настоящей статьи земельных уча­стков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федераль­ными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объ­ектов.

10. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов ка-­  
питального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зо­-  
ны, указываются:

27

1. виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;
2. предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
3. ограничения использования земельных участков и объектов капитального строи­тельства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Статья 20. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

**1.** Для каждого земельного участка и иного объекта недвижимости разрешенным счи­тается такое использование, которое соответствует градостроительному регламенту.

2. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального  
строительства включают:

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

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

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

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.

1. Виды использования земельного участка, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.
2. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участ­ков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, на другой вид такого использования, принимаются в соответствии с федеральными законами.
3. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капиталь­ного строительства включают:

* предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь и линейные раз­меры, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц, проездов и предельной глубины участков.
* минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест до­пустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строи­тельство зданий, строений, сооружений;
* предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооруже­ний;
* максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

28

* минимальный процент озеленения;
* иные показатели.

1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются размеры и пара­метры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индиви­дуально к каждой территориальной зоне.
2. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соот­ветствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных огра­ничений, установленных законодательством.
3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строитель­ства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами зе-

мельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.

9. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектами градостроительных отношений на территории сельского поселения.

**Статья 21. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установ­ленному градостроительному регламенту**

**1.** Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответст­  
вующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих  
случаях:

* если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют утвержденному для этой территории градостроительному регламенту;
* если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные па­раметры не соответствуют утвержденному градостроительному регламенту.

1. В случае если использование земельных участков и объектов капитального строи­тельства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культур­ного наследия, администрация сельского поселения имеет право, в соответствии с федеральны­ми законами, иными нормативными правовыми актами, наложить запрет на использование та­ких земельных участков и объектов недвижимости.
2. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительному регламенту по указанным размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроитель­ного регламента.
3. Реконструкция объектов капитального строительства, не соответствующих установ­ленным градостроительному регламенту может осуществляться только с целью приведения та­ких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или с целью уменьшения их не­соответствия предельным параметрам разрешенного использования.
4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов ка­питального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.
5. Правообладатели земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на от­клонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов ка­питального строительства в случаях, когда размеры участков меньше установленных градо­строительным регламентом минимальных размеров, когда конфигурация участка не позволяет обеспечить санитарные и противопожарные разрывы, когда инженерно-геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и дальнейшей эксплуатации.

29

1. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градо­строительным регламентам территориальных зон должно быть направлено на постепенное при­ведение их в соответствие с установленным градостроительным регламентом.
2. Не соответствующее требованиям настоящих Правил здание либо строение, нахо­дящееся в ветхом или аварийном состоянии, может быть восстановлено только в тех случаях, если его последующее использование будет соответствовать установленным регламентам.
3. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости к приведению ис­пользования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами мест­ного самоуправления поселения могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не проти­воречащие законодательству.

**Статья 22. Градостроительные регламенты на территориях жилых зон**

**Жилые зоны** (код зон - Ж) выделены для обеспечения правовых условий формирова­ния кварталов с преимущественным размещением объектов жилищного строительства и орга­низации благоприятной и безопасной среды проживания поселения, отвечающей его социаль­ным, культурным и бытовым потребностям.

В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристро­енных объектов социального и коммунально-бытового назначения, здравоохранения, торговли, общественного питания, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего образо­вания, культовых зданий, гаражей для временного и постоянного хранения автотранспорта, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного влияния на окружающую среду. Допускается размещение (сохранение) в жилых зонах отдельных произ­водственных объектов, если площадь их участка не более 0,5 га и если они не являются источ­никами негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека (шум, вибрация, маг­нитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воз­действия).

В состав жилых зон могут включаться территории, предназначенные для ведения садо­водства и дачного хозяйства, в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строи­тельства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность для индивидуального жилищного строительства из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель в границах населенных пунктов Климоуцы, Талали и Новостепановка -0,15 га; для многоквартирных малоэтажных жилых домов с числом этажей до 3-х-0,03 га.

Показатели интенсивности использования территории населенных пунктов сельского поселения:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Типы застройки** | **Плотность застройки терри­тории, м /га** | **Процент застроенности тер­ритории** |
| Многоквартирная малоэтаж­ная застройка (2-4 этажа) | 6000 | 30 |
| Застройка одно-, двухэтаж­ными домами с участками 1500 м2 | 600 | 20 |

30

**2.** Минимальные расстояния объектов жилой зоны до красных линий:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Объект** | **Минимальное расстояние до:** | |
| **Красные линии улиц, м** | **Красные линии проездов, м** |
| Жилой дом | **5** | 3 |
| Хозяйственные постройки | **5** | 5 |

Минимальные расстояния между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках принимаются в соответствии с требованиями ФЗ от 22.07.2008 г. №123-Ф3 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

1. Режим использования территории придомовых и приквартирных земельных участков.

На участках могут предусматриваться хозяйственные постройки для содержания скота и птицы, хранения кормов, инвентаря, топлива и других хозяйственных нужд, бани, а также хо­зяйственные подъезды и скотопрогоны.

Расстояния от помещений (сооружений) для содержания и разведения животных до объектов жилой застройки должно быть не менее указанного:

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

**4.** Параметры размещения хозяйственных построек в границах жилых зон

Нормативные расстояния размещения хозяйственных построек, пристраиваемых к су­ществующим жилым домам:

* до границы соседнего приквартирного участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:
* от индивидуального, блокированного дома - 3 м;
* от постройки для содержания скота и птицы -4 м;
* от других построек (бани, автостоянки и др.) - 1 м;
* от мусоросборников - не далее 100 м от входа;
* от дворовых туалетов, помойных ям, выгребов, септиков -4 м;
* от стволов деревьев: высокорослых (высотой свыше 5 м) - 4 м, среднерослых (вы­сотой 4-5 м) - 2 м;
* от кустарника -1м.
* расстояние от туалета до стен соседнего дома следует принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.

Расстояние от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сараев, гаражей, бань) на придомовом (приквартирном) земельном участке до жилых домов и хозяйст­венных построек на соседних земельных участках следует принимать в соответствии с требова­ниями ФЗ от 22.07.2008 г. №123-Ф3 «Технический регламент о требованиях пожарной безопас­ности».

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противо­-

31

пожарных требований ФЗ от 22.07.2008 г. №123-Ф3 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых по­мещений дома:

* одиночные или двойные - не менее 10 м;
* до 8 блоков - не менее 25 м;
* свыше 8 до 30 блоков - не менее 50 м.

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 м . Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями ФЗ от 22.07.2008 г. №123-Ф3 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».

Расстояние от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 20 м.

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

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать только к индиви­дуальным жилым домам при изоляции от жилых комнат не менее чем тремя подсобными по­мещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Для жителей многоквартирных домов хозяйственные постройки для скота выделяются за пределами жилой территории; при многоквартирных домах допускается устройство встроен­ных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продук­тов, площадь которых определяется заданием на проектирование.

5. Жилая застройка сельских населенных пунктов, включая индивидуальную отдельно стоящую и блокированную жилую застройку с участками, должны быть обеспечены централи­зованными или локальными системами водоснабжением и канализацией, размещение средне-этажных многоквартирных жилых домов не допускается.

Характер ограждения земельных участков рекомендуется принимать следующий:

* со стороны улиц и проездов ограждения земельных участков должны быть выдер­жаны в едином стиле как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улиц. Мак­симально допустимая высота ограждений принимается не более 1,8 м, степень светопрозрачно­сти - от 0 до 100% по всей высоте;
* на границе с соседними земельным участком следует устанавливать ограждения, обеспечивающие минимальное затмение территории соседнего участка. Максимально допусти­мая высота ограждений принимается не более 1,7 м, степень светопрозрачности от 50 до 100% по всей высоте.

6. В границах зон застройки индивидуальными жилыми домами не допускается:

* размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидко­сти (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви);
* ремонт автомобилей, другой техники, складирование строительных материалов, хозяйственного инвентаря, оборудования на землях общего пользования;
* размещение рекламы на ограждениях участка, домах, строениях;
* размещение со стороны улиц вспомогательных строений, за исключением гаражей.

32

**Защита территорий от опасных природных процессов**

* при новом строительстве - проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий;
* проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая верти­кальную планировку с организацией отвода поверхностных вод (закрытые водостоки и дожде­приемники);
* крутые участки рельефа должны быть оборудованы системой нагорных и водоот­водных каналов;
* проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием;
* мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтоп­ления.

**Ж-1** - **зоны застройки индивидуальными жилыми домами с приусадебными зе­мельными участками с содержанием домашнего скота и птицы**

1. Зона предназначена для размещения и функционирования индивидуальных жилых домов усадебного и коттеджного типов, состоящих преимущественно из одноквартирных от­дельно стоящих жилых домов с приусадебными земельными участками, а также усадебных блокированных жилых домов (с количеством блоксекций не более десяти) с приквартирными земельными участками.
2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­тального строительства:*

* малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; разме­щение дачных домов и садовых домов);
* приусадебный участок личного подсобного хозяйства;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

*-* производственная деятельность;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объек­-  
тов капитального строительства:*

*-* обслуживание жилой застройки.

**Статья 23. Градостроительные регламенты на территориях общественно-деловых зон**

**Общественно-деловые зоны** (код зон - ОД) предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов дошкольного, школьного, среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий и сооружений, стоянок автомобиль­ного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан. Кроме того, в общественно-деловых зонах могут размещаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные (многоярусные) гаражи.

**33**

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строи­тельства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Учреждения и предприятия обслуживания населения на территориях жилой застрой­  
ки следует проектировать в соответствии с расчетом числа и вместимости учреждений и пред­-  
приятий обслуживания исходя из необходимости удовлетворения потребностией различных со­-  
циально-демографических групп населения.

Для инвалидов необходимо обеспечить возможность подъезда, в том числе на инвалид­ных колясках, к общественным зданиям и предприятиям обслуживания.

Для организации обслуживания на территориях малоэтажной жилой застройки допус­кается размещение учреждений и предприятий с использованием индивидуальной формы дея­тельности, встроенными или пристроенными к жилым зданиям с размещением преимуществен­но в первом и цокольном этажах и устройством изолированных от жилых частей здания входов. Размещение дошкольных организаций у цокольных этажах не допускается.

Общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 м .

2. Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений  
и предприятий обслуживании в сельских населенных пунктах следует принимать на основе  
требований санитарного законодательства в соответствии с установленными или ориентиро­-  
вочными размерами санитарно-защитных зон или санитарных разрывов, расчетов инсоляции и  
освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Здания (земельные участки) учрежде­ний и предприятий обслуживания** | **Расстояния от зданий (границ участков) учреждений и предпри­ятий обслуживания, м** | | |
| до красной линии | до границ террито­рии жилого дома | до границ земельных участков общеобразо­вательных школ, до­школьных организа­ций и лечебных учре­ждений |
| Дошкольные органи­зации и общеобразо­вательные школы (стены здания) | 10 | По нормам инсоляции, освещенности и про­тивопожарным требованиям | |
| Приемные пункты вторичного сырья | **-** | 20 | 50 |
| Пожарные депо | 10 | 50 | 50 |

3. Радиусы обслуживания (пешеходной доступности)

|  |  |
| --- | --- |
| **Вид объекта** | **Показатель** |
| Дошкольные учреждения, общеобразовательные учреждения | 500 м\* |
| Предприятия торговли, общественного питания, бытового обслуживания | 2000 м |
| поликлиник, амбулаторий, фельдшерско-акушерских пунктов и аптек\*\* | 30 мин. пеш. Доступности |

\* - для сельских районов допускается радиус пешеходной доступности до 1 км; \*\* - амбулатории, фельдшерско-акушерские пункты и аптеки следует размещать в ка­ждом населенном пункте, независимо от его величины.

**34**

Участки дошкольных образовательных учреждений и вновь размещаемых больниц (объектов здравоохранения) не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

Здание общеобразовательного учреждения следует размещать на самостоятельном зе­мельном участке с отступом от красной линии не менее 25 метров.

**Защита территорий от опасных природных процессов в общественно** - **деловой зоне**

* при новом строительстве - проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий;
* проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикаль­ную планировку с организацией отвода поверхностных вод (закрытые водостоки и дождепри­емники);
* крутые участки рельефа должны быть оборудованы системой нагорных и водоотвод­ных каналов;
* проведение мероприятий по борьбе с оврагообразованием;
* мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопле­ния.

**ОД-1** - **зона объектов делового, общественного и коммерческого назначения**

1. Зона административного и культурно-бытового обслуживания ОД-1 предназначена для размещения государственных и муниципальных учреждений, комплексных многофункцио­нальных зон общественно-деловой активности, а также необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.
2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­тального строительства:*

*-* общественное управление;

*3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

*-* предпринимательство;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов  
капитального строительства:*

*-* коммунальное обслуживание.

**ОД-2** - **Зона учреждений образования**

**1.** Зона учреждений образования ОД-2 предназначена для создания условий функцио-­  
нирования и создания новых дошкольных, школьных, специализированных общеобразователь-­  
ных учреждений среднего (высшего) профессионального образования.

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­  
тального строительства:*

образование и просвещение;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

социальное обслуживание; культурное развитие; религиозные использование;

35

бытовое обслуживание;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

*-* коммунальное обслуживание.

**ОД-3** - **Зона административного и культурно-бытового обслуживания**

1. Зона учреждений образования ОД-3 предназначена для размещения государственных и муниципальных учреждений, комплексных многофункциональных зон общественно-деловой активности административного и культурно-бытового обслуживания, а также необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.
2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­тального строительства:*

культурное развитие; бытовое обслуживание;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­  
тального строительства:*

*-* предпринимательство;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов  
капитального строительства:*

*-* коммунальное обслуживание.

**ОД-4** - **Зона размещения учреждений здравоохранения**

1. Зона размещения учреждений здравоохранения ОД-4 предназначена для создания условий функционирования действующих и создания новых специализированных лечебно-профилактических учреждений.
2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­тального строительства:*

здравоохранение;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­  
тального строительства:*

бытовое обслуживание;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов  
капитального строительства:*

*-* коммунальное обслуживание.

**Статья 24. Градостроительные регламенты зоны инженерной, транспортной ин­фраструктур, связи и энергообеспечения**

Зоны инженерной, транспортной инфраструктур, связи и энергообеспечения (код зон -ИТИ) предназначены для размещения объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морско­го, воздушного и трубопроводного транспорта и связи.

36

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строи­тельства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** Основные расчетные параметры уличной дорожной сети в пределах сельского насе­ленного пункта и сельского поселения принимаются:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Категория**  **сельских улиц**  **и дорог** | **Основное назначе­ние** | **Расчетная**  **скорость**  **движения,**  **км/ч** | **Ширина по­лосы движе­ния, м** | **Число**  **полос**  **движения** | **Ширина пешеходной части тро­туара, м** |
| Поселковая дорога | связь сельского по­селения с внешними дорогами | **60** | 3,5 | **2** | **-** |
| главная улица | связь жилых терри­торий с обществен­ным центром | **40** | 3,5 | **2-3** | 1,5-2,25 |
| улица в жилой застройке:  -основная  -второстепен­ная (переулок)  -проезд | связь внутри жилых территорий и с глав­ной улицей по на­правлениям с интен­сивным движением  связь между основ­ными жилыми ули­цами  связь жилых домов, расположенных в глубине квартала, с улицей | **40 30**  **20** | 3,0  2,75  2,75-3,0 | **2 2**  **1** | 1,0-1,5 1,0  0-1,0 |
| Хозяйственный проезд, ското­прогон | Прогон личного ско­та и проезд грузово­го транспорта к при­домовым (приквар-тирным) участкам | **30** | 4,5 | **1** | **-** |

Для временного хранения легковых автомобилей следует предусматривать открытые стоянки из расчета не менее чем на 70% расчетного парка легкового автотранспорта, в том чис­ле:

* в жилых районах - 25 %;
* в промышленных и коммунальных районах - 25 %;
* в общественно-деловых зонах - 5 %;
* в рекреационных зонах - 15 %.

Размер земельных участков гаражей и открытых автостоянок следует принимать в м2 /машиноместо:

* для гаражей одноэтажных - 30;
* для наземных автостоянок - 25.

**37**

В общественно-деловых зонах площадь участка для стоянки одного автомобиля на автостоянках следует уменьшать до 22 м , а при примыкании участков к проезжей части улиц и проездов - до 18 м на автомобиль.

Расстояния от наземных гаражей и открытых автостоянок, предназначенных для по­стоянного и временного хранения легковых автомобилей, составляют:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Объекты, до которых определяется расстояние** | **Расстояние в м., не менее** | | | | |
| **от гаражей и открытых автостоянок при числе легковых автомобилей** | | | | |
| **10 и менее** | **11-50** | **51** — **100** | **101-300** | **свыше 300** |
| Фасады жилых домов и торцы с окнами | **10** | 15 | 25 | **35** | 50 |
| Торцы жилых домов без окон | **10** | 10 | 15 | **25** | 35 |
| Общественные здания | **10** | 10 | 15 | **25** | 50 |
| Территории школ, детских учреждений, учреждений начального и среднего про­фессионального образования, площадок отдыха, игр и спорта | **25** | 50 | 50 | **50** | 50 |
| территории лечебных учреждений ста­ционарного типа, открытые спортивные сооружения общего пользования, места отдыха населения (сады, скверы, парки) | **25** | 50 | по расчету | | |

**2.** Размеры земельных участков для станций водоочистки (в гектарах) в зависимости от их производительности, (тысяч метров кубических в сутки), следует принимать по проекту, но не более:

* до 0,8 тыс.м /сутки - 1 гектар;
* свыше 0,8 до 12 тыс. м /сутки - 2 гектара;
* свыше 12 до 32 тыс. м /сутки - 3 гектара;
* свыше 32 до 80 тыс. м /сутки - 4 гектара;
* свыше 80 до 125 тыс. м /сутки - 6 гектаров;
* свыше 125 до 250 тыс. м /сутки - 12 гектаров;
* свыше 250 до 400 тыс. м /сутки - 18 гектаров.

Водопроводные сети проектируются кольцевыми. Тупиковые линии водопроводов до­пускается применять:

* для подачи воды на производственные нужды - при допустимости перерыва в во­доснабжении на время ликвидации аварии;
* для подачи воды на хозяйственно-питьевые нужды - при диаметре труб не более 100 мм;
* для подачи воды на противопожарные или на хозяйственно-противопожарные ну­жды независимо от расхода воды на пожаротушение - при длине линий не более 200 м.

Сети водопровода следует размещать по обеим сторонам улицы при ширине:

* проезжей части более 22 м;
* улиц в пределах красных линий 60 м и более.

Площадку очистных сооружений сточных вод следует располагать с подветренной стороны для ветров преобладающего в теплый период года направления по отношению к жилой застройке и населенному пункту ниже по течению водотока.

Ориентировочные размеры участков для размещения сооружений систем водоотведения и расстояние от них до жилых и общественных зданий следует принимать:

38

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Размер участка, м** | **Расстояние до жилых и общественных зданий, м** |
| очистные сооружения поверх­ностных сточных вод | в зависимости от производи­тельности и тапа сооружения | в соответствии с таблицей  7.1.2 СанПиН 2.2.1/2.1.1200-  03 |
| внутриквартальная канализа­ционная насосная станция | 10x10 | 20 |
| эксплуатационные площадки вокруг шахт | 20x20 | не менее 15 (от оси коллек­торов) |

Размеры земельных участков для очистных сооружений канализации должны быть:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Производительность**  **очистных сооружений**  **канализации, тыс. м /**  **сутки** | **Размеры земельных участков, не более, га**  **эы земельных участков, не более, га** | | |
| **Очистных со­оружений** | **Иловых площа­док** | **Биологических прудов**  **глубокой очистки сточных**  **вод** |
| **До 0,7** | **0,5** | 0,2 | **-** |
| свыше **0,7** до **17** | **4** | **3** | 3 |
| свыше **17** до **40** | **6** | **9** | 6 |
| свыше **40** до **130** | **12** | **25** | 20 |
| свыше **130** до **175** | **14** | **30** | 30 |

Санитарно-защитные зоны для канализационных очистных сооружений в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 составляют:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Сооружения для очистки сточных вод** | **Расстояние, м при расчетной производительности очистных сооружений в тыс. м** / **сутки** | | | |
| **До 0,2** | **0,2** - **5,0** | **5,0** - **50,0** | **50,0** - **280** |
| Насосные станции и аварий­но-регулирующие резервуары | 15 | 20 | 20 | 30 |
| Сооружения для механиче­ской и биологической очистки с иловыми площадками для сброженных осадков, а также иловые площадки | 150 | 200 | 400 | 500 |
| Сооружения для механиче­ской и биологической очистки с термомеханической обра­боткой осадка в закрытых по­мещениях | 100 | 150 | 300 | 400 |
| Поля:  а) фильтрации  б) орошения | 200 150 | 300 200 | 500 400 | 1000 1000 |
| Биологические пруды | 200 | 200 | 300 | 300 |

39

3. Размеры земельных участков для отдельно стоящих котельных, размещаемых в рай-онах жилой застройки составляют:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Теплопроизводительность котельных, Гкал/ч (МВт)** | **Размеры земельных участков (га), котельных работающих** | |
| **на твердом топливе** | **на мазутном топливе** |
| до **5** | **0,7** | 0,7 |
| от **5** до **10** (от **6** до **12)** | **1,0** | 1,0 |
| **От 10** до **50** (от **12** до **58)** | **2,0** | 1,5 |
| **От 50** до **100** (от **58** до **116)** | **3,0** | 2,5 |

Рекомендуемые расстояния от трубопроводов тепловой сети составляют, м: До трубопроводов водоснабжения - 0,2 - 0,3; До трубопроводов канализации - 0,4.

4. Минимальные расстояния от наружных газопроводов до зданий, сооружений и сетей инженерно-технического обеспечения следует принимать в соответствии с приложениями Б и В СП62.13330.2011.

ГРП размещают:

* отдельно стоящими;
* пристроенными к газифицируемым производственным зданиям, котельным и об­щественным зданиям с помещениями производственного характера;
* встроенными в одноэтажные газифицируемые производственные здания и котель­ные (кроме помещений, расположенных в подвальных и цокольных этажах).

Отдельно стоящие ГРП, ГРПБ, ГРТТТТТ должны располагаться на расстояниях от зданий и сооружений (за исключением сетей инженерно-технического обеспечения) не менее указан­ных:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Давление газа на**  **вводе в ГРП, ГРПБ,**  **ГРПШ, МПа** | **Расстояния в свету от отдельно стояе тали (в свету) от отдельно стоящих** | | **цих ГРП, ГРПБ и по горизон-"РПШ по горизонтали, м, до** | |
| **зданий и соору­жений, за исклю­чением сетей ин­женерно-технического обеспечения** | **железнодорож­ных путей (до ближайшего рельса)** | **автомобильных дорог, магист­ральных улиц и дорог (до обочи­ны)** | **воздуш­ных ли­ний электро­передачи** |
| до 0,6 включительно | **10** | **10** | **5** | не менее 1,5 высо­ты опоры |
| свыше 0,6 | **15** | **15** | **8** |

Расстояния от наружных стен ГРП, ГРПБ, ГРПШ или их ограждений при наличии вы­носных технических устройств, входящих в состав ГРП, ГРПБ и ГРПШ и размещаемых в пре­делах их ограждений, до стволов деревьев с диаметром кроны не более 5 м следует принимать не менее 4 м.

5. При размещении отдельно стоящих распределительных пунктов и трансформатор-ных подстанций напряжением 10 (6) - 20 кВ при числе трансформаторов не более двух мощно­стью каждого до 1000 кВ А и выполнении мер по шумозащите расстояние от них до окон жилых домов и общественных зданий следует принимать не менее 10 м, а до зданий лечебно-профилактических учреждений - не менее 15 м.

**40**

Размеры земельных участков, отводимых для закрытых понизительных подстанций, включая распределительные и комплектные устройства напряжением 110 - 220 кВ, устанавли­ваются в соответствии с требованиями СН 465-74, но не более 0,6 га.

Территория подстанции должна быть ограждена.

Расстояние от подстанций и распределительных пунктов до зданий и сооружений в производстввенной зоне следует принимать в соответствии с требованиями СП 18.13330.2011.

СЗЗ от линий воздушных электропередач устанавливаются по обе стороны от проек­ции крайних фазных проводов ЛЭП до 20 кВ в 10 м; ЛЭП 35кВи110кВ-15м (санитарные разрывы в целях защиты населения от воздействия электрического поля).

Расстояние по горизонтали (в свету) от ближайших подземных инженерных сетей до зданий и сооружений следует принимать:

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Инженерные сети** | **Расстояние, м, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до** | | | | | |
| **фундаментов зданий и со­оружений** | **фундаментов**  **ограждений**  **предприятий,**  **эстакад, опор**  **контактной**  **сети и связи,**  **железных**  **дорог** | **бортового**  **камня улицы, до­роги (кромки проезжей части, ук­репленной**  **полосы обочины)** | **наружной бровки кювета или по­дошвы на­сыпи до­роги** | **фундаментов опор**  **воздушных линий**  **электропередачи**  **напряжением** | |
| **1 - 35 кВ** | **св. 35**  **до 110**  **кВ и**  **выше** |
| Водопровод и напорная кана­лизация | **5** | **3** | **2** | **1** | **2** | 3 |
| Самотечная канализация (бытовая и до­ждевая) | **3** | **1,5** | **1,5** | **1** | **2** | 3 |
| Тепловые сети: от наружной стенки канала, тоннеля | **2** | **1,5** | **1,5** | **1** | **2** | 3 |
| от оболочки  бесканальной  прокладки | **5** | **1,5** | **1,5** | **1** | **2** | 3 |
| Кабели сило­вые всех на­пряжений и кабели связи | **0,6** | **0,5** | **1,5** | **1** | **2** | 3\* |

\*-относится только к расстояниям от силовых кабелей

41

Расстояния по горизонтали (в свету) между соседними инженерными подземными се­тями при их параллельном размещении следует принимать:

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Инженерные сети** | **Расстояние, м, по горизонтали (в свету) от подземных сетей до** | | | | | | |
| **водо­провода** | **кана­лиза­ции быто­вой** | **дренажа и дожде­вой ка­нализа­ции** | **кабелей силовых всех на­пряже­ний** | **кабелей связи** | **тепловых сетей** | |
| **наруж­ная стенка канала** | **оболочка**  **беска­нальной прокладки** |
| Водопровод | \* | \*\* | **1,5** | **0,5'** | 0,5 | **1,5** | 1,5 |
| Канализация бытовая | \*\* | **0,4** | **0,4** | **o.s1** | 0,5 | **1** | 1 |
| Дождевая ка­нализация | **1,5** | **0,4** | **0,4** | **o.s1** | 0,5 | **1** |  |
| Кабели сило­вые всех на­пряжения | **o.s1** | **0.51** | **0.51** | **0,1-0,5\*** | 0,5 | **2** | 1,5 |
| Кабели связи | 0,5 | **0,5** | **0,5** | **0,5** | - | **1** | 1 |
| Тепловые сети: от наружной стенки канала, тоннеля | 1,5 | **1** | **1** | **2** | **1** | - | - |
| от оболочки  бесканальной  прокладки | 1,5 | **1** | **1** | **2** | **1** | - | - |

1 - в соответствии с требованиями раздела 2 ПУЭ

\* - При параллельной прокладке нескольких линий водопровода расстояние между ни­ми следует принимать в зависимости от технических и инженерно-геологических условий в со­ответствии с требованиями СНиП 2.04.02 - 84.

\*\* - расстояние от бытовой канализации до хозяйственно-питьевого водопровода сле­дует принимать, м:

* до водопровода из железобетонных и асбестоцементных труб - 5;
* до водопровода из чугунных труб диаметром до 200 мм - 1,5, свыше 200 мм - 3;
* до водопровода из пластмассовых труб - 1,5.

**ИТИ** - **1** - **Зона объектов автомобильного транспорта**

1. Выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов автомобиль­ного транспорта.
2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­тального строительства:*

*-* автомобильный транспорт;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

* производственная деятельность;
* предпринимательство;

**42**

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:*

*-* обслуживание автотранспорта.

**ИТИ** - **2** - **Зона объектов инженерного обеспечения**

1. Зона ИТИ - 2 выделена для обеспечения правовых условий формирования объектов энергоснабжения, теплоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения.
2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­тального строительства:*

* коммунальное обслуживание;
* трубопроводный транспорт;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­  
тального строительства:*

* коммунальное обслуживание;
* трубопроводный транспорт;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов  
капитального строительства:*

*-* автомобильный транспорт.

**Статья 25. Градостроительные регламенты зоны рекреационного назначения**

Зоны рекреационного назначения (код зоны - Р) предназначены для:

1. сохранения существующего природного ландшафта, зелёных массивов, создание на этих условиях комфортного использования лесных территорий, скверов, парков, бульваров;
2. сохранения и обустройство зон активного отдыха на водных объектах;
3. сохранения существующего природного ландшафта на пойменных территориях для создания на этих условиях комфортного посещения таких территорий;
4. сохранения и развитие территорий предназначенных для занятий физической куль­турой и спортом в рекреационных зонах, а также - отдыха.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строи­тельства, реконструкции объектов капитального строительства**

Дорожную сеть ландшафтно-рекреационных территорий (дороги, аллеи, тропы) следу­ет трассировать по возможности с минимальными уклонами в соответствии с направлениями основных путей движения пешеходов и с учетом определения кратчайших расстояний к оста­новочным пунктам, игровым и спортивным площадкам. Ширина дорожки должна быть кратной 0,75 м (ширина полосы движения одного человека).

Покрытия площадок, дорожно-тропиночной сети в пределах ландшафтно-рекреационных территорий следует применять из плиток, щебня и других прочных минераль­ных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях.

Расстояния от зданий, сооружений, а также объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать по следующей таблице:

**43**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Здание, сооружение, объект инженерного благоустройства** | **Расстояния (м) от здания, со­оружения, объекта до оси** | |
| **ствола дерева** | **кустарника** |
| Наружная стена здания, сооружения  Край тротуара или садовой дорожки  Край проезжей части улицы, кромка укрепленной полосы  обочины, дороги или бровка канавы  Мачта и опора осветительной сети  Подошва откоса, террасы  Подземные сети:  - газопровод, канализация  - тепловая сеть  - водопровод, дренаж  - силовой кабель и кабель связи | **5.0 0.7 2.0**  **4.0 1.0**  **1.5 2.0 2.0 2.0** | 1.5 0.5 1.0  0.5  1.0 0.7 |

Примечания:

1. Приведенные нормы относятся к деревьям с диаметром кроны не более 5 м и должны быть увеличены для деревьев с кроной большего диаметра.
2. Расстояния от воздушных линий электропередачи до деревьев следует принимать по правилам устройства электроустановок.
3. Деревья, высаживаемые у зданий, не должны препятствовать инсоляции и осве­щенности жилых и общественных помещений.

Открытые плоскостные физкультурно-оздоровительные сооружения квартала, относи­мые к объектам повседневного и приближенного обслуживания, рекомендуется проектировать на придомовых территориях.

Размещение отдельных открытых плоскостных физкультурно-оздоровительных со­оружений и сблокированных плоскостных сооружений следует проектировать с учетом норма­тивных разрывов от жилых домов, м, до:

* сооружений для спортивный игр - 30-40;
* сооружений для инвалидов, физкультурно-рекреационных площадок для детей -20.

**Р** - **1** - **Зона озелененных территорий общего пользования**

1. Зона предназначена для сохранения существующего природного ландшафта, зелё­ных массивов, и создания на этих условиях комфортного посещения данных территорий.
2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­тального строительства:*

*-* отдых, рекреация;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

*-* отсутствуют;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов  
капитального строительства:*

*-* предпринимательство.

**44**

**Статья 26. Градостроительные регламенты на территориях производственных и коммунально-складских зон**

Производственные, коммунально-складские (код зоны - ПК) предназначены для раз­мещения промышленных, коммунальных и складских объектов.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строи­тельства, реконструкции объектов капитального строительства**

Санитарно-защитная зона должна иметь последовательную проработку ее территори­альной организации, озеленения и благоустройства на всех этапах разработки всех видов градо­строительной документации, проектов строительства, реконструкции и эксплуатации отдельно­го предприятия и/или группы предприятий.

Процент озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса вредно­сти по действующему СанПиН.

Минимальная плотность застройки определяется с учётом требований СНиП 2-89-80\* в соответствии с отраслевой принадлежностью предприятия.

Все загрязнённые воды поверхностного стока с территории промплощадки должны на­правляться на локальные или общегородские очистные сооружения.

**ПК** - **1** - **Зона размещения промышленных, коммунальных и складских объектов III класса вредности**

**1.** Зона ПК-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования комму­  
нально-производственных предприятий не выше IV класса вредности. Допускаются некоторые  
коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности. Сочетание  
различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только  
при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

*-* строительная промышленность;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

*-* предпринимательство;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объ­-  
ектов капитального строительства:*

*-* транспорт.

**Статья 27. Градостроительные регламенты на территориях зон сельскохозяйст­венного использования**

Зоны сельскохозяйственного использования (код зоны - СХ) включают в себя зоны сельскохозяйственных угодий, а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назна­чения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства и личного подсобного хозяйства.

Санитарная классификация сельскохозяйственных предприятий, производств и объек­тов, с технологическими процессами, являющимися источниками выделения в окружающую среду производственных вредностей, и размеры санитарно-защитных зон для них устанавлива­ются в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

45

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

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строи­тельства, реконструкции объектов капитального строительства**

Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собствен­ность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель устанавли­ваются в соответствии с Законом Амурской области от 21.01.2005 №422-03 «Об основаниях (случаях) бесплатного предоставления и предельных размерах земельных участков, предостав­ляемых гражданам в собственность, на территории Амурской области» и составляют для веде­ния садоводства 0,04 га (минимальный) - 0,3 га (максимальный).

Территорию садоводческого, огороднического, дачного объединения и отдельных са­довых, огородных, дачных участков необходимо отделять от железных дорог любых категорий и автодорог общего пользования I, II, III категорий санитарно-защитной зоной шириной не ме­нее 50 м, от автодорог IV категории - не менее 25 м с размещением в ней лесополосы шириной не менее 10 м.

Расстояние от застройки на территории садоводческих, огороднических и дачных объ­единений до лесных массивов в соответствии с требованиями ст. 75 Федерального закона от 22.07.2008 №123-Ф3 «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» должно составлять не менее 15 м.

Территория садоводческого, огороднического, дачного объединения с числом индиви­дуальных земельных участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 участков -не менее двух подъездов.

На садовом земельном участке могут возводиться жилое строение, хозяйственные строения и сооружения.

На дачном земельном участке могут возводиться жилое строение или жилой дом, хо­зяйственные строения и сооружения.

Возведение на огородном земельном участке капитальных зданий и сооружений за­прещено.

Жилое строение, жилой дом должны отстоять от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.

Минимальные расстояния до границы соседнего индивидуального земельного участка по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

* от жилого строения, жилого дома - 3;
* от постройки для содержания мелкого скота и птицы - 4;
* от других построек - 1;
* от стволов деревьев - высокорослых - 4, среднерослых - 2;
* от кустарника - 1.

Расстояние между жилым строением или домом и границей соседнего участка измеря­ется от цоколя дома или от стены дома (при отсутствии цоколя), если элементы дома (эркер, крыльцо, навес, свес крыши и др.) выступают не более чем на 50 см от плоскости стены. Если элементы выступают более чем на 50 см, расстояние измеряется от выступающих частей или от проекции их на землю.

При возведении на садовом, огородном, дачном участке хозяйствсенных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, следует скат крыши ориенти­ровать на свой участок.

Минимальные расстояния между строениями и сооружениями по санитарно-бытовым условиям должны быть, м:

46

- от жилого строения, жилого дома и погреба до уборной и постройки для содержа­ния мелкого скота и птицы по таблице ниже:

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

* до душа, бани (сауны) - 8;
* от шахтного колодца до уборной и компостного устройства в зависимотси от на­правления движения грунтовых вод - 8.

В случае примыкания хозяйственных построек к жилому строению, жилому дому по­мещения для мелкого скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, располо­женный не ближе 7 м от входа в дом.

**СХ-1** - **Зона размещения сельскохозяйственных предприятий и объектов сельско­хозяйственного назначения**

**1.** Зона СХ - 1 выделена для обеспечения правовых условий формирования сельскохо­-  
зяйственных зданий, строений, сооружений и их комплексов IV - V классов вредности, дея-­  
тельность которых связана с наличием на их территориях шума, загрязнения, интенсивным  
движением большегрузного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон та­-  
ких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

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

Для объектов и их комплексов IV и V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения допускается некоторый спектр коммерческих услуг, сопровождающих сельскохо­зяйственную производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного ис­пользования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения норма­тивных санитарных требований.

Для объектов и их комплексов IV и V класса вредности настоящими Правилами уста­новлены следующие регламенты:

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

* хранение и переработка сельскохозяйственной продукции;
* животноводство;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

*-* производственная деятельность;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объ­-  
ектов капитального строительства:*

*-* обеспечение сельскохозяйственного производства.

**47**

**СХ-2** - **Зона сельскохозяйственного использования**

1. Зона СХ-2 предназначена для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий -пашни, сенокосы, пастбища, залежи и прочие, а также многолетних насаждений (садов, ягодни­ков питомников и т.п.), обеспечивающие их инфраструктуру, предотвращение их занятия дру­гими видами деятельности, ведения личного подсобного хозяйства до изменения вида их ис­пользования в соответствии с Генеральным планом поселения.
2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­тального строительства:*

*-* сельскохозяйственное использование;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

*-* предпринимательство;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объ­-  
ектов капитального строительства:*

*-* коммунальное обслуживание.

**СХ-3** - **зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственно­го назначения**

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные рег­ламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяй­ственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральным законодательством.

**СХ-4** - **зона лесных насаждений в составе земель сельскохозяйственного назначе­ния**

Согласно части 6 Статьи 36 Градостроительного кодекса РФ градостроительные рег­ламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяй­ственного назначения. Использование земельных участков, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами в соответствии с федеральным законодательством.

**Статья 28. Градостроительные регламенты на территориях зон специального на­значения**

Зоны специального назначения (код зоны - СН) предназначены для размещения терри­торий занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, режимными объектами, свал­ками бытовых и производственных отходов, размещение которых может быть обеспечено толь­ко путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

**Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строи­тельства, реконструкции объектов капитального строительства**

**1.** В соответствии со СНиП 2.07.01-89\* параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства зоны СН:

- размер земельного участка для кладбища определяется исходя из нормы 0,24 га на

**48**

1 тыс. человек населенного пункта, но не должен быть более 40 га. Процент застройки: макси­мальный - 5%. Участки для размещения кладбищ следует располагать с подветренной стороны по отношению к жилой территории.

|  |  |
| --- | --- |
| **№ пп** | **Вид ограничения** |
| **1.Общие требования** | |
| **1.1** | Не разрешается размещать кладбища на территориях:  • первого и второго поясов зон санитарной охраны источников централизован­- ного водоснабжения и минеральных источников;  • первой зоны санитарной охраны курортов;  • с выходом на поверхность закарстованных, сильнотрещиноватых пород и в местах выклинивания водоносных горизонтов;  • со стоянием грунтовых вод менее двух метров от поверхности земли при наи­- более высоком их стоянии, а также на затапливаемых, подверженных оползням и обвалам, заболоченных;  • на берегах озер, рек и других открытых водоемов, используемых населением для хозяйственно-бытовых нужд, купания и культурно-оздоровительных целей. |
| **1.2** | Участок, отводимый под кладбище, должен удовлетворять следующим требова­ниям:  • иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытым во­- доемам и водозаборным сооружениям для питьевых и хозяйственных нужд насе-­ ления;  • не затопляться при паводках;  • иметь уровень стояния грунтовых вод не менее 2,5 м от поверхности земли при максимальном стоянии грунтовых вод. При уровне выше 2,5 м от поверхности земли участок может быть использован лишь для размещения кладбища для по-­ гребения после кремации;  • иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ни-­ же с влажностью почвы в пределах 6 - 18%;  • располагаться с подветренной стороны по отношению к жилой территории. |
| **2. Санитарно-гигиенические и экологические требования** | |
| **2.1** | Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 500м. до стен жилых домов, учреждений образо­вания и здравоохранения (при занимаемой площади от 20 до 10 га). |
| **2.2** | Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 300м. до стен жилых домов, учреждений образо­вания и здравоохранения (при занимаемой площади от 10 до 20 га). |
| **2.3** | Кладбища традиционного захоронения располагаются на расстоянии 6 м. до красных линий и на расстоянии 100м. до стен жилых домов, учреждений образо­вания и здравоохранения (при занимаемой площади до 10 га). |
| **2.4** | Санитарно-защитная зона от закрытых и городских кладбищ составляет 50м. |
| **2.5** | По истечении 25 лет с последнего захоронения расстояния от кладбища традици­онного захоронения до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м. |
| **2.6** | Площадь зеленых насаждений (деревьев и кустарников) должна составлять не менее 20% от территории кладбища. |

Параметры застройки для объектов инженерной инфраструктуры не являющихся ли­нейными:

* минимальная площадь земельного участка -4м.
* максимальная высота объектов - 40 м.
* этажность - 1 этаж.

49

- коэффициент застройки - 80%. Минимальные отступы от границ земельного участ-­  
ка в целях определения мест допустимого размещения объекта - 0,5 м.

Параметры застройки для автостоянок без права возведения объектов капитального строительства:

* минимальная площадь земельного участка - 300 м .
* максимальная площадь земельного участка - 390 м .

2. Скотомогильники (биотермические ямы) проектируются в соответствии с требова-  
ниями Ветеринарно-санитарных правил сбора, утилизации и уничтожения биологических отхо­-  
дов, утвержденных Главным государственным ветеринарным инспектором Российской Феде-­  
рации 04.12.1995 №13-7-2/469.

Скотомогильники (биотермические ямы) следует размещать на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 м2. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не ме­нее 2 м от поверхности земли.

Размер санитарно-защитной зоны следует принимать в соответствии с требованиями СанПиН 2.21/2.1.1.1200-03, при этом ориентировочный размер санитарно-защитной зоны со­ставляет, для:

* скотомогильников с захоронением в ямах - 1000 м;
* скотомогильников с биологическими камерами - 500 м.

Минимальные расстояния от скотомогильников до скотопрогонов и пастбищ следует принимать 200 м, до автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории - 50 - 300 м.

Территорию скотомогильника (биотермической ямы) проектируют с ограждением глу­хим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами. С внутренней стороны забора по всему периметру проектируется траншея глубиной 0,8 - 1,4 м и шириной не менее 1,5 м и пере­ходной мост через траншею.

В исключительных случаях с разрешения Главного государственного ветеринарного инспектора по Амурской области допускается использование территории скотомогильника для промышленного строительства, если с момента последнего захоронения:

* в биотермическую яму прошло не менее 2 лет;
* в земляную яму - не менее 25 лет.

Промышленный объект не должен быть связан с приемом, производством и перера­боткой продуктов питания и кормов.

3. Полигоны ТБО проектируются в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.7.1322-  
03, СП 2.1.7.1038-01 «Инструкции по проектированию, эксплуатации и рекультивации полиго­-  
нов для твердых бытовых отходов», утвержденной Минстроем России от 02.11.1996 г.

Полигоны ТБО размещаются за пределами жилой зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.

Размер санитарно-защитной зоны следует принимать в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03, при этом ориентировочный размер санитарно-защитной зоны со­ставляет м, для:

- участков компостирования - 500;

- усовершенствованных свалок - 1000.  
Не допускается размещение полигонов:

в зонах санитарной охраны источников питьевого водоснабжения в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02;

* в зонах охраны лечебно-оздоровительных местностей и курортов;
* в местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
* в местах выклинивания водоносных горизонтов;
* в местах массового отдыха населения и размещения оздоровительных учреждений;

**50**

- на пути каслания оленьих стад.

По периметру всей территории полигона ТБО проектируется ограждение или осуши­тельная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м. К полигонам ТБО проектируются подъездные пути.

**СН** - **1** - **Зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, мемориальными пар­ками**

1. Зона СН - 1 выделены для обеспечения правовых условий использования террито­рий, занятых кладбищами, скотомогильниками, мемориальными парками. В указанной зоне разрешается размещение зданий, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуата­цией таких объектов.
2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­тального строительства:*

* ритуальная деятельность;
* специальная;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

*-* религиозное использование;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объ­-  
ектов капитального строительства:*

*-* автомобильный транспорт.

**СН** - **2** - **Зоны размещения сельских свалок и пунктов приема бытовых отходов**

Зоны СН - 2 выделены для размещения сельских свалок и пунктов приема бытовых отходов. В указанных зонах разрешается размещение зданий, строений, сооружений и комму­никаций, связанных только с эксплуатацией таких объектов.

2. *Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

*-* специальная;

3. *Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капи­-  
тального строительства:*

*-* отсутствуют;

4. *Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объ­-  
ектов капитального строительства:*

*-* автомобильный транспорт.

51

**Статья 29. Зона земель лесного фонда**

**ЛФ - 1 - Зона защитных лесов**

В соответствии с ч. 6 - 7 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель лесного фонда и использование земельных участков в составе земель лесного фонда определяется уполномоченными федераль­ными органами исполнительной власти и уполномоченными органами исполнительной власти Амурской области в соответствии с Лесным и Земельным кодексами **РФ.**

**Глава** 7. **Градостроительные ограничения и особые условия использования тер­ритории Климоуцевского сельского поселения**

**Статья 30. Виды зон градостроительных ограничений**

**1.** К видам зон действия градостроительных ограничений, границы которых отобража­  
ются на карте градостроительного зонирования населенного пункта, относятся:

1. зоны с особыми условиями использования территорий (зоны охраны объектов куль­турного наследия, санитарно-защитные зоны, охранные зоны и зоны влияния объектов инже­нерной и транспортной инфраструктуры; водоохранные зоны и др.), устанавливаемые в соот­ветствии с законодательством Российской Федерации;
2. зоны действия опасных природных или техногенных процессов (затопление, нару­шенные территории, неблагоприятные геологические, гидрогеологические и другие процессы);
3. зоны действия публичных сервитутов;
4. зоны особо охраняемых природных территорий.
5. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте гра­достроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Фе­дерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномо­ченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.
6. Ограничения прав по использованию земельных участков и объектов капитального строительства, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации обя­зательны для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования.

**2. Территории общего пользования**

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

Земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, ав­томобильными дорогами, набережными, скверами, бульварами, водными объектами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования и другими объектами, могут вклю­чаться в состав различных территориальных зон и не подлежат приватизации (ст.85.п 12 Зе­мельного кодекса).

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, которые относятся к территориям общего пользования.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регла­ментов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами испол­нительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Амурской области или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральным законо­дательством.

**52**

**Статья 31. Градостроительные регламенты зон с особыми условиями использова­ния территорий Климоуцевского сельского поселения**

Зоны с особыми условиями использования территорий перекрывают зоны действия других регламентов и накладывают дополнительные ограничения на использование террито­рий. Границы территорий с особыми условиями использования устанавливаются соответст­вующими линиями градостроительного регулирования, в пределах которых действуют особые режимы и правила их использования.

Ограничения распространяются на участки строительства и реконструкции сельских объектов в случаях, когда вновь возводимый, реконструируемый объект расположен непосред­ственно в одной или нескольких из вышеперечисленных зон.

В случае размещения объекта на территории зон с особыми условиями использования разрешительная документация должна согласовываться с соответствующими органами контро­ля и надзора в установленном законом порядке. Установление зон не влечет за собой изъятие земельных участков у собственников земель, землевладельцев, землепользователей или запрета на совершение сделок с земельными участками, за исключением случаев, предусмотренных за­конодательством.

Использование земельных участков и объектов капитального строительства, располо­женных в пределах зон с особыми условиями использования территории, обозначенных на кар­тах настоящих Правил, определяется ограничениями, установленными законами, иными норма­тивными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зо­нам, иным зонам ограничений.

Земельные участки и объекты капитального строительства, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами примени­тельно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются несоответствующими настоящим Правилам.

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов комму­нальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очи­стных сооружений, иных объектов, устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03  
«Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных  
объектов»;

— условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по спе-­  
циальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и  
экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и  
санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием про-  
цедур публичных слушаний.

**53**

Виды зон с особыми условиями использования территории в границах Климоуцевского сель­ского поселения Свободненского района Амурской области

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **виды зон** | **разновидности видов зон** | **нормативно-правовое основание** |
| **1** | **2** | **3** |
| Охранные зоны | охранные зоны объектов электросетевого хозяйства | Постановление Правительства Российской Феде­рации от 24.02. 2009 г. №160 «О порядке уста­новления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования зе­мельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| охранные зоны тепловых сетей | Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 №197 «О ти­повых правилах охраны коммунальных тепловых сетей» |
| придорожные полосы автомобильных дорог | Приказ Минтранса №4 от 13.01.2010 г. «Об уста­новлении и использовании придорожных полос автомобильных дорог федерального значения»; Постановление Правительства Амурской области от 30 декабря 2011 г. N 984 «Об утверждении нормативов градостроительного проектирования Амурской области» |
| Водоохранные зоны | водоохранные зоны рек, ручьев | Водный кодекс Российской Федерации |
| водоохранные зоны озер, водохрани­лищ |
| прибрежная защитная полоса |
| Зоны санитар­ной охраны | зоны санитарной охраны источников и водопроводов питьевого назначе­ния | СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов пить­евого назначения» |
| Санитарно-  защитные зоны  промышленных  объектов | санитарно-защитные зоны предпри­ятий, сооружений и иных объектов I-V классов вредности | СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная клас­сификация предприятий, сооружений и иных объектов» |
| Иные зоны | зеленые зоны, лесопарковые зоны | Постановления Правительства Российской Феде­рации от 14 декабря 2009 г. № 1007 «Об утвер­ждении положения об определении функцио­нальных зон в лесопарковых зонах, площади и границ лесопарковых зон, зелёных зон» |

**Статья 32. Зоны действия опасных природных или техногенных процессов**

1. Зона действия опасных природных и техногенных процессов (зона затопления па­водковыми водами, зона подтопления) отображается в соответствии с решениями Генерального плана Климоуцевского сельского поселения. Использование потенциально опасных территорий осуществляется после обеспечения условий безопасности.
2. Зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций определяются отдельным про­ектом для каждого потенциально опасного объекта в соответствии с действующим федераль­ным законодательством, строительными нормами и правилами, методическими рекомендация­ми.

**Статья 33. Публичные сервитуты**

**1.** Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участ­ком, возникающее на основании нормативно-правового акта органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы местного самоуправления или местного населения.

**54**

1. Публичный сервитут устанавливается администрацией сельсовета в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Феде­рации, Водным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами, с учетом градостроительной документации, правил землепользования и застройки.
2. Права лиц, использующих земельный участок на основании публичного сервитута, определяются законом или иным нормативным правовым актом, которыми установлен публич­ный сервитут.
3. Публичные сервитуты устанавливаются для:

* прохода или проезда через земельный участок;
* использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
* размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
* проведения дренажных работ на земельном участке;
* забора воды и водопоя;
* прогона скота через земельный участок;
* сенокоса или пастьбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность ко­торых соответствует местным условиям, обычаям, за исключением таких земельных участков в пределах земель лесного фонда;
* использования земельного участка в целях охоты, ловли рыбы в расположенном на земельном участке, замкнутом водоеме, сбора дикорастущих растений в установленные сроки и в установленном порядке;
* временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
* свободного доступа к прибрежной полосе;
* иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

1. Публичный сервитут может быть срочным или постоянным.
2. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публич­ных слушаний.
3. Инициаторами установления (прекращения) публичного сервитута могут быть фи­зические и юридические лица, органы местного самоуправления.
4. Глава сельсовета принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросу об установлении (прекращении) публичного сервитута.
5. Публичные слушания по вопросу об установлении (прекращении) публичного сер­витута проводятся в соответствии с Уставом Климоуцевского сельского поселения.
6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу об уста­новлении (прекращении) публичного сервитута Комиссия осуществляет подготовку рекомен­даций по установлению (прекращению) публичного сервитута либо по отказу в установлении (прекращении) публичного сервитута и направляет их главе сельсовета.
7. Глава сельсовета в течение 3-х дней со дня поступления рекомендаций Комиссии принимает постановление об установлении (прекращении) публичного сервитута или об отказе в установлении (прекращении) публичного сервитута с указанием причин отказа. В постанов­лении об установлении публичного сервитута должно быть указано:

* местонахождение земельного участка, в отношении которого устанавливается пуб­личный сервитут;
* кадастровый план земельного участка (или проект границ земельного участка);
* сведения о собственнике (землевладельце, землепользователе) данного земельного участка;
* сведения об инициаторе установления публичного сервитута;
* содержание публичного сервитута;
* сфера действия публичного сервитута;

**55**

* срок действия публичного сервитута или указание на его бессрочность;
* размер платы собственнику земельного участка, в отношении которого устанавли­вается публичный сервитут, или указание на бесплатность его установления.

1. Публичный сервитут (его прекращение) подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Сервитут возникает (прекращается) с момента такой регистрации. Границы действия публичных сервитутов фиксируются на планах земельных участков.
2. Государственная регистрация публичного сервитута (его прекращения) произво­дится на основании заявления собственника земельного участка, который обременяется (обре­менен) сервитутом. В случае, если данный собственник земельного участка уклоняется от осу­ществления действий по государственной регистрации сервитута (его прекращения), инициатор установления (прекращения) публичного сервитута вправе обратиться в суд с требованием о регистрации публичного сервитута (его прекращения).

Оплата государственной регистрации публичного сервитута (его прекращения) произ­водится за счет инициатора установления (прекращения) публичного сервитута.

1. Срочный публичный сервитут прекращается по истечении срока его действия, оп­ределенного постановлением главы сельсовета. Принятие нормативного правового акта о пре­кращении действия срочного публичного сервитута не требуется.
2. Публичный сервитут может быть прекращен в случае отсутствия общественных нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута.
3. Осуществление публичного сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.
4. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным за­труднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от админи­страции сельсовета соразмерную плату за него. Вопросы о платности публичного сервитута, размере платы и другие подобные вопросы рассматриваются при проведении публичных слу­шаний об установлении публичного сервитута.
5. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка (землевладелец, земле­пользователь) вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением администрацией сельсовета убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.
6. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публич­ного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

**Статья 34. Зоны действия публичных сервитутов**

1. Публичные сервитуты - ограничения прав использования устанавливаются поста­новлением главы сельсовета применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, в целях обеспечения об­щественных нужд (проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объ­ектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения: линий электросвязи, водо- и га­зопроводов, канализации, охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.
2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проекте межевания территории и указываются в составе градостроительного плана земельного участка. Границы зон действия публичных сервитутов также указываются в документах государственного када­стрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.
3. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав на земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу.

56

1. Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия постановления главы сельсовета об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.
2. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Фе­деральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ними».

**57**

**ЧАСТЬ III. ИНЫЕ ВОПРОСЫ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ КЛИМОУЦЕВ-СКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ СВОБОДНЕНСКОГО РАЙОНА АМУРСКОЙ ОБ­ЛАСТИ**

**Глава 8. Регулирование землепользования и застройки на территории Климоуцевского**

**сельского поселения**

**Статья 35. Общий порядок предоставления земельных участков для строительст­ва из земель муниципальной собственности на территории Климоуцевского сельского по­селения**

1. Предоставление в собственность земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования места раз­мещения объектов с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом поселения, настоящими Правилами, документацией по планировке терри­тории поселения.
2. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Рос­сийской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электроснабжения, газоснабжения, тепло- и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования, мосты и иные транспортные, инженерные соору­жения местного значения в границах территории сельсовета).
3. Торги проводятся по инициативе администрации сельсовета либо на основании за­явлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.

4. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального  
строительства включает в себя следующие стадии:

* формирование земельного участка;
* принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;
* организация и проведение торгов;
* подведение и оформление результатов торгов;
* заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;
* государственная регистрация права собственности или аренды на земельный уча­сток.

5. Земельный участок считается сформированным, если:

* проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом которой является градостроительный план земельного участка;
* проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и уста­новлены его границы на местности;
* проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадаст­ровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.

1. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на за­ключение договора аренды земельного участка осуществляет специально уполномоченный ор­ган администрации сельсовета либо специализированная организация, действующая на основа­нии договора, заключенного с администрацией сельсовета.
2. Протокол о результатах торгов является основанием для:

- заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собст-­  
венности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собст­-  
венность;

**58**

- заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации  
данного договора при передаче земельного участка в аренду.

8. В случае если торги признаны не состоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или дого­вор аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участником торгов по начальной цене торгов.

**Статья 36. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд**

1. Земельные участки на территории муниципального образования, границы которых определены в генеральном плане Климоуцевского сельского поселения для размещения объек­тов капитального строительства местного значения резервируются для муниципальных нужд.
2. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предостав­ление зарезервированных земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.
3. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках подлежат изъятию (в том числе путем выку­па) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.
4. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются депутатами муниципального комитета сельского поселения.
5. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд оп­ределяется земельным законодательством и постановлением Правительства Российской Феде­рации от 22. 07.2008г. № 561 «О некоторых вопросах, связанных с резервированием земель для государственных или муниципальных нужд».

**Статья 37. Основные принципы организации застройки территории поселения**

1. Планировочная организация и застройка территории сельсовета должны отвечать требованиям создания благоприятной среды, способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного и техногенного воздействия.
2. Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

* обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, развития социальной, транспортной и инженерной инфраструк­тур, заложенных в генеральном плане Климоуцевского сельского поселения, и в документации по планировке территории;
* обеспечить сохранение природной среды и имеющихся объектов историко-культурного наследия;
* использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально-гигиеническим параметрам;
* обеспечивать инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам соци­ального и иного назначения.

1. Застройка территории сельского поселения должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности и градостроительными регламентами, обязательными для исполнения всеми собственниками зе­мельных участков, землепользователями, арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.
2. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо со­блюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержден­ной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий

59

влечет за собой наступление административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

1. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строи­тельства, линейных сооружений и объектов, элементов благоустройства территории поселений, должно осуществляться в соответствии с проектной документацией, подготовленной, согласо­ванной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной заказчиком. Основанием для выдачи разрешения на строительство служит проектная документация, градостроительный план земельного участка, а также наличие права собственности, аренды или постоянного (бессрочно­го) пользования на застраиваемый земельный участок.
2. Виды объектов капитального строительства, при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться, а также когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.
3. Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собст­венности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных уча­стках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищ­ным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при ус­ловии выполнения обязательств обременения земельных участков.
4. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществ­ляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструк­ция существующих инженерных коммуникаций.
5. Все объекты капитального строительства должны вводиться в эксплуатацию с обес­печением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земля­ных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.
6. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проект­ной документации.
7. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, эле­ментов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.
8. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения, ха­рактеризующие участок строительства, существующие и проектируемые здания и сооружения, отчеты об инженерных изысканиях, копии разделов проектной документации, копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта ин­дивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспе­чения градостроительной деятельности (ИСОГД).

**Статья 38. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитально­го ремонта объектов капитального строительства**

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объек­тов капитального строительства на территории сельсовета обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

**Статья 39. Проектная документация объекта капитального строительства**

**1.** Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материа­лы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-

60

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.

1. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридиче­скими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование и имеющим соответствующий допуск на выполнение проектных работ.
2. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания за­стройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответ­ствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением (при необходимости) на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, рекон­струкции объектов капитального строительства.
3. Состав проектной документации, требования к содержанию ее разделов примени­тельно к различным видам объектов капитального строительства, а также порядок подготовки проектной документации устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федера­ции и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

**Статья 40. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации**

1. Проектная документация представляется на государственную экспертизу в объёме, необходимом для оценки проектных решений в части обеспечения безопасности жизни и здо­ровья людей, надежности возводимых зданий и сооружений, соответствия утвержденной градо­строительной документации и техническим регламентам.
2. Прошедшая государственную экспертизу проектная документация утверждается за­казчиком.
3. Утвержденная проектная документация является основанием для выдачи разреше­ния на строительство.

**Статья 41. Выдача разрешения на строительство**

1. Разрешения на строительство в Амурской области выдаются в соответствии с требо­ваниями, установленными статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. На земельных участках, расположенных на территории Климоуцевского сельского поселения, разрешение на строительство выдается администрацией Климоуцевского сельского поселения, за исключением случаев размещения объектов:

* федерального и регионального значения, при размещении которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд;
* на земельных участках, занятых линейными объектами федерального и региональ­ного значения;
* на земельных участках объектов культурного наследия федерального и региональ­ного значения;
* на земельных участках, на которых не устанавливается градостроительный регла­мент, перечень п. 6 ст. 36 Градостроительного Кодекса РФ.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

61

* строительства, реконструкции объектов, не являющихся объектами капитального строительства;
* строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного ис­пользования;
* изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие из­менения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасно­сти и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, уста­новленные градостроительным регламентом;
* строительства объектов инженерной инфраструктуры в границах земельного участ­ка, предоставленного для строительства объекта капитального строительства.

3. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Статья 42. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. Разрешение на ввод в эксплуатацию объектов осуществляется органом, выдавшим разрешение на строительство в порядке, установленном статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
2. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства, необходимые для осуществления государственного када­стрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать требованиям, установленным Федеральным законом от 24.06.2007 года № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимо­сти».
3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительст­ва, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

**Статья 43. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строи­тельного надзора**

1. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строи­тельства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется статьями 52, 53, 54 Градостроительным кодексом Российской Федерации.
2. Осуществление государственного строительного надзора производится в соответст­вии с постановлением Правительства РФ от 1 февраля 2006 года №54.

**Глава 9. Заключительные положения**

**Статья 44. Действие настоящих правил по отношению к ранее возникшим право­отношениям**

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.
2. В течение 14 дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в ин­формационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
3. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам, касающимся землепользования и застройки, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
4. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных уча­стков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строитель­ства на их территории, разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт

которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство, реконструкцию, капитальный ремонт не истек.

**Статья 45. Действие настоящих правил по отношению к градостроительной до­кументации**

На основании утвержденных Правил администрация Климоуцевского сельского посе­ления Свободненского района Амурской области вправе принимать решения о:

* подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план Климоуцев­ского сельского поселения Свободненского района Амурской области с учетом и в развитие на­стоящих Правил;
* приведении в соответствие с настоящими Правилами утвержденной и не реализо­ванной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоя­щими Правилами градостроительных регламентов;
* подготовке новой документации по планировке территории, которая после утвер­ждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предло­жений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ терри­ториальных зон, состава территориальных зон, перечня видов разрешенного использования, по­казателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам.

63