



**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ – ЗАХАРОВСКОЕ
СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЗАХАРОВСКОГО РАЙОНА
РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ**

Пояснительная записка

с. Захарово - 2016 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

№ п-п	Наименование	Примечание
1.	ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ - ЗАХАРОВСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ ЗАХАРОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ	ЧАСТЬ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. ЧАСТЬ 2. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ
2.	КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ	1:15 000
3.	КАРТА ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ ПОСЕЛЕНИЯ	1:15 000
4.	КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ С. ЗАХАРОВО	1:4 000

ОГЛАВЛЕНИЕ

Часть 1 Общие положения	7
ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	8
<i>Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах</i>	<i>8</i>
<i>Статья 2. Цель принятия, сфера действия Правил</i>	<i>15</i>
<i>Статья 3. Состав Правил.....</i>	<i>16</i>
<i>Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение.....</i>	<i>16</i>
<i>Статья 5. Нормативные ссылки.....</i>	<i>18</i>
<i>Статья 6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.....</i>	<i>19</i>
<i>Статья 7. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил</i>	<i>20</i>
ГЛАВА 2. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВИЛ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ	23
<i>Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил.....</i>	<i>23</i>
<i>Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке</i>	<i>23</i>
<i>Статья 10. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.....</i>	<i>24</i>
ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	27
<i>Статья 11. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.....</i>	<i>24</i>
ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.....	28
<i>Статья 12. Порядок внесения изменений в Правила.....</i>	<i>28</i>
ГЛАВА 5. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ.....	29
<i>Статья 13. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....</i>	<i>29</i>
<i>Статья 14. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам</i>	<i>29</i>
ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ, ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ	31
<i>Статья 15. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд.....</i>	<i>31</i>
<i>Статья 16. Общие положения о планировке территории</i>	<i>33</i>
<i>Статья 17. Подготовка проектов планировки территории</i>	<i>36</i>
<i>Статья 18. Подготовка проектов межевания, как самостоятельных документов, с включением в их состав градостроительных планов</i>	<i>36</i>
<i>Статья 19. Подготовка градостроительных планов земельных участков.....</i>	<i>37</i>
<i>Статья 20. Общий порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам.....</i>	<i>38</i>
<i>Статья 21. Предоставление земельных участков для строительства.....</i>	<i>41</i>
<i>Статья 22. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством.....</i>	<i>42</i>

Статья 23. Установление частных и публичных сервитутов.....	42
ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ	44
Статья 24. Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости на другой вид такого использования.....	44
ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА	46
Статья 25. Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства.....	46
Статья 26. Подготовка проектной документации	47
Статья 27. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования	48
Статья 28. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства	49
Статья 29. Выдача разрешений на строительство	51
Статья 29.1. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома	56
Статья 30. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию	60
Статья 31. Контроль, осуществляемый в процессе строительства	69
ГЛАВА 9. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ.....	71
Статья 32. Состав и порядок применения градостроительных регламентов.....	71
Статья 33. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования Захаровского сельского поселения	73
Статья 34. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования Захаровского сельского поселения	74
ГЛАВА 10. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	76
Статья 35. Состав и содержание карт градостроительного зонирования	76
Статья 36. Порядок ведения карт градостроительного зонирования.....	77
Статья 37. Территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются.....	78
ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	79
Статья 38. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения, документации по планировке территории и правам, возникшим до их введения.....	79
Статья 39. Ответственность за нарушение Правил.....	80
Часть 2 Градостроительные регламенты	81
ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ	82
Статья 40. Жилые зоны (Ж)	82
Статья 41. Общественно-деловые зоны (ОД).....	94
Статья 42. Промышленные зоны (ПК).....	101

Статья 43. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТИ).....	106
Статья 44. Зоны специального назначения (СН).....	110
Статья 45. Сельскохозяйственные зоны (СХ).....	114
Статья 45.1. Рекреационные зоны (Р).....	118
Статья 45.2. Особо охраняемые территории (ООТ).....	121

ГЛАВА 13. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НАХОДЯЩИХСЯ В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ..... 123

Статья 46. Ограничения, связанные с особыми условиями использования территории.....	123
Статья 47. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах.....	123
Статья 48. Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническим и экологическим факторам.....	125
Статья 49. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах.....	125
Статья 50. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учетом шумовых факторов воздействия на население.....	127
Статья 51. Регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей.....	128
Статья 52. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах понижительных подстанций.....	129
Статья 53. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах кладбищ и скотомогильников.....	129
Статья 54. Регламенты использования территории в зонах размещения ТБО.....	129
Статья 55. Регламенты использования территории в полосе отвода и придорожной полосе автомобильных дорог.....	130
Статья 56. Регламенты использования территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов.....	131
Статья 57. Регламенты использования территории в зонах магистральных трубопроводов.....	132
Статья 58. Регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи.....	133
Статья 59. Регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов.....	135
Статья 60. Регламенты использования территории в 1 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения.....	136
Статья 61. Регламенты использования территории во 2 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения.....	136
Статья 62. Регламенты использования территории в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения.....	137
Статья 63. Регламенты использования территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов.....	138
Статья 64. Регламенты использования территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов.....	139
Статья 65. Регламенты использования территории в зонах подтопления грунтовыми водами.....	139

ПРИЛОЖЕНИЯ 140

Приложение 1. Рекомендуемые формы документов, прилагаемые к настоящим Правилам.....	140
Приложение 2. Карта градостроительного зонирования МО – Захаровское СП.....	165
Приложение 3. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий МО – Захаровское СП.....	165
Приложение 4. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий с. Захарово.....	165

Правила землепользования и застройки муниципального образования – Захаровское сельское поселение Захаровского муниципального района Рязанской области (далее по тексту – Правила) являются документом градостроительного зонирования, принятым в соответствии с Градостроительным и Земельным кодексами Российской Федерации, федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Рязанской области, Уставом муниципального образования, Генеральным планом муниципального образования Захаровского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования Захаровского сельского поселения, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, обеспечения комфортной и полноценной среды жизнедеятельности граждан.

Предметом регулирования Правил являются отношения в сфере землепользования и застройки на территории муниципального образования Захаровского сельского поселения, установление границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

ЧАСТЬ 1

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

Понятия, используемые в настоящих Правилах и документах территориального планирования, применяются в следующем значении:

акт о выборе земельного участка – документ установленного образца, содержащий все характеристики земельного участка, его функциональное (целевое) назначение, вид разрешенного использования и согласования соответствующих государственных, муниципальных служб;

акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;

арендаторы земельных участков – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;

блокированный жилой дом - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

виды разрешенного использования недвижимости - виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу указания этих видов деятельности и объектов в статье 46 настоящих Правил при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

временный (сезонный) киоск розничной торговли и обслуживания населения – объект, эксплуатация которого носит временный характер, не является объектом капитального строительства и права на него не подлежат государственной регистрации, установленный на определенной территории с учетом возможности быстрого изменения характера использования данной территории без несоразмерного ущерба назначению такому объекту при его перемещении и используемый для торговли, как правило, продовольственными товарами, а также для предоставления мелких бытовых услуг населению - ремонта обуви, одежды и т.п.;

временные здания и сооружения – специально возводимые или приспособляемые на период строительства производственные, складские, вспомогательные, жилые и общественные здания и сооружения, необходимые для производства строительно-монтажных работ и обслуживания работников строительства;

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;

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

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

градостроительная документация – документация о территориальном планировании территорий муниципальных образований, населенного пункта (схема территориального планирования муниципального района, генеральный план, документация по планировке территории);

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

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;

градостроительный регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

документы о правах на земельные участки и объекты капитального строительства – документы, удостоверяющие права на землю и объекты капитального строительства, оформленные и выданные в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и иными законодательными документами;

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

заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с

исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

земельный участок – часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке;

землепользователи - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования, а также арендаторы;

землевладельцы - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения на правах собственности;

зона санитарной охраны водного объекта – территория и акватория, на которых устанавливается особый санитарно-эпидемиологический режим для предотвращения ухудшения качества воды источников централизованного питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения и охраны водопроводных сооружений;

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

индивидуальное жилищное строительство – форма обеспечения граждан жилищем путем строительства домов на праве личной собственности, выполняемого при непосредственном участии граждан или за их счет (СП 30-102-99);

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

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

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

киоск – одноэтажное сооружение общей площадью до 20 кв. м, предназначенное для оптовой или розничной торговли, осуществляемой без доступа покупателей внутрь сооружения;

красные линии – линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары), границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (линейные объекты);

коэффициент застройки (максимальный процент застройки) – величина, определяемая как максимально допустимое отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

коэффициент строительного использования земельного участка - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;

линейный объект – сооружение инженерно-технического обеспечения, транспорта,

связи, электро-, газо-, водоснабжения и водоотведения, характеризующееся линейно протяженной конфигурацией, длина которого несоизмеримо превышает геометрические параметры своего поперечного сечения (ширину, высоту, диаметр);

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных 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 в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

личное подсобное хозяйство – форма непредпринимательской деятельности граждан по производству и переработке сельскохозяйственной продукции. Для ведения ЛПХ могут использоваться земельный участок в границах населенного пункта (приусадебный) и за его пределами (полевой).

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

малые архитектурные формы – к малым архитектурным формам (МАФ) относятся: элементы монументально-декоративного оформления, устройства для оформления мобильного и вертикального озеленения, водные устройства, коммунально-бытовое и техническое оборудование на территории поселения, а также игровое, спортивное, осветительное оборудование, средства наружной рекламы и информации. При проектировании и выборе малых архитектурных форм рекомендуется пользоваться каталогами сертифицированных изделий. Для зон исторической застройки, центрального ядра поселения, сельских многофункциональных центров и зон малые архитектурные формы должны проектироваться на основании индивидуальных проектных разработок;

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

минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные законодательными, нормативными правовыми актами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте зонирования;

многоквартирный жилой дом – жилое здание, в котором квартиры имеют общие внеквартирные помещения (лестничные клетки, коридоры, галереи, подвалы и т.д.) и инженерные системы (СНиП 31-01-2003);

недвижимость – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, многолетние деревья (часть 1 статья 130 Гражданский кодекс Российской Федерации);

незастроенный участок земли (свободный участок) – участок, на котором или под которым не расположены объекты недвижимости, делающие невозможной застройку таких участков;

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. (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

объекты культурного наследия – объекты недвижимого имущества, возникшие в результате исторических событий, представляющие собой ценность с точки зрения археологии, архитектуры, градостроительства, искусства, науки и техники, эстетики и цивилизаций, подлинными источниками информации о зарождении и развитии культуры (Федеральный закон от 25 июня 2002 года №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации»);

объект культурного наследия общего пользования – объект культурного наследия, использование которого одновременно возможно заранее нерегламентированным широким кругом лиц (отдельные виды зданий, строений, сооружений и объектов науки и техники, произведения монументального искусства, центры исторических поселений, фрагменты исторических градостроительных планировок и застроек поселений, произведения ландшафтной архитектуры и садово-паркового искусства, культурные и природные ландшафты и иные участки исторических территорий, места совершения религиозных обрядов, а также прочие объекты культурного наследия, обладающие неограниченной общественной доступностью)

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

охранная зона объектов культурного наследия – территория, в пределах которой в целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его историческом ландшафтном окружении устанавливается особый режим использования земель, ограничивающий хозяйственную деятельность и запрещающий строительство, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение и регенерацию историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

отклонения от Правил - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

павильон– строение, имеющее торговый зал и рассчитанное на одно или несколько рабочих мест;

площадка для сбора мусора – специально выделенный участок территории, обустроенный для сбора твердых отходов потребления с целью последующего их удаления на специально отведенные места утилизации, должна быть обеспечена твердым покрытием, нормативным водоотведением и ограждением из непрозрачных конструкций либо озеленения высотой не ниже верха установленных на данной площадке емкостей для сбора твердых отходов;

подрядчик - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;

полевой участок – земельный участок за пределами границ населенных пунктов, который используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

полоса отвода железных дорог (далее – полоса отвода) – земельные участки, прилегающие к железнодорожным путям, земельные участки, занятые железнодорожными путями или предназначенные для размещения таких путей, а также земельные участки, занятые или предназначенные для размещения железнодорожных станций, водоотводных и

укрепительных устройств, защитных полос лесов вдоль железнодорожных путей, линий связи, устройств электроснабжения, производственных и иных зданий, строений, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;

правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

прибрежная защитная полоса – территория, прилегающая к внутренним морским водам Российской Федерации, часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

приусадебный участок – земельный участок в границах населенного пункта, который может быть использован для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением градостроительных регламентов, иных правил и нормативов;

проект границ земельного участка – совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

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

публичный сервитут – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Рязанской области, правовыми актами органов исполнительной власти муниципальных образований Рязанской области на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами;

разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости – использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование недвижимости, установленными в соответствии с законодательством, а также публичными сервитутами;

разрешение на строительство – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Рязанской области;

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

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

санитарно-защитная зона – озелененная территория специального назначения, отделяющая селитебную часть поселения от промышленного предприятия, размеры и организация которой зависят от характера и степени вредного влияния промышленности на окружающую среду;

собственники земельных участков – физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков (Земельный кодекс Российской Федерации);

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

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство (за исключением незначительных действий, особо поименованных соответствующими нормативными правовыми актами);

схема расположения земельного участка на кадастровом плане территории – обязательный раздел графической части межевого плана земельного участка, где отражены возможные варианты их выбора. Подготовка схемы предусмотрена при образовании земельных участков в связи с предоставлением земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. Документы, необходимые для составления схемы могут отличаться в разных муниципальных образованиях, но в любом случае следует иметь:

1) Координаты земельного участка, полученные в результате геодезической съемки земельного участка;

2) Кадастровую основу: КПТ и при наличии сведений о ЗУ в ГКН - кадастровую выписку на земельный участок;

3) Документы на здания, строения, сооружения, расположенные на земельном участке.

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

территориальные зоны – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

территории общего пользования – территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары), границы которых отображаются в проектах планировки территории посредством красных линий (Градостроительный кодекс Российской Федерации);

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

усадебный жилой дом – многоквартирный дом с приквартирным участком; постройками, для подсобного хозяйства (СП 30-102-99);

устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на

окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений (Градостроительный кодекс Российской Федерации).

условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном Правилами землепользования и застройки;

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

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

этажность здания – количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе технических и мансардных) и цокольного этажа (в случае если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра).

Статья 2. Цель принятия, сфера действия Правил

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон.

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

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

3. Правила применяются в случаях:

- 1) предоставления прав на земельные участки и объекты капитального строительства;
- 2) изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- 3) подготовки органом местного самоуправления документации по планировке территории;
- 4) проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) осуществления строительных изменений земельных участков и объектов капитального строительства;

6) подготовки оснований для принятия решений об изъятии или резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

7) контроля за разрешенным использованием земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства;

8) регулирования иных вопросов землепользования и застройки.

4. Правила применяются наряду с нормативными актами Российской Федерации и Рязанской области, содержащими обязательные требования, а также с нормативными актами органов местного самоуправления сферы землепользования и застройки в части, не противоречащей Правилам, техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

5. В случае возникновения разногласий между Правилами и иными нормативными актами, приоритет имеют нормы, имеющие большую юридическую силу.

6. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, осуществляющих градостроительную деятельность на территории поселения.

7. Согласования и разрешения на осуществление градостроительной деятельности в части использования и застройки земельных участков, предоставленные до введения в действие Правил, остаются в силе при условии, что срок действия выданных в установленном порядке согласований и разрешений не истек.

8. С момента утверждения настоящих Правил решения по землепользованию и застройке принимаются на основе установленных градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, а также объекты недвижимости, независимо от форм собственности, за исключением ряда случаев, описанных в Статье 4.

Статья 3. Состав Правил

Правила землепользования и застройки включают в себя Пояснительную записку, которая содержит информацию о градостроительных регламентах применительно к территории муниципального образования, а также порядке применения и регулирования Правил. К данному документу прилагаются карты градостроительного зонирования. На двух видах карт настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны, подробно описанные в Главе 8 настоящих Правил;

2) зоны с особыми условиями использования территорий, подробно описанные в Главе 9 настоящих Правил.

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение

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

2. Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

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

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;
- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

4. Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости. Виды использования, отсутствующие в градостроительном регламенте, являются запрещенными и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований, без внесения дополнений и изменений в Правила.

5. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;
- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;
- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;
- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);
- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек - существующих и которые могут быть построены дополнительно - к площади земельных участков).

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования.

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

7. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может увеличиваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила, в том числе с использованием предложений, подготовленных на основе утвержденной документации по планировке территории.

8. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах муниципального образования Захаровского сельского поселения, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

9. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящие в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в

индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

- в границах территорий общего пользования;
- предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами

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

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

Статья 5. Нормативные ссылки

Правила составлены с учетом требований следующих законов и нормативных документов:

«Правила охраны магистральных трубопроводов» (утверждены Минтопэнерго Российской Федерации 29 апреля 1992 г., Постановлением Госгортехнадзора Российской Федерации от 22 апреля 1992 г. № 9) (вместе с «Положением о взаимоотношениях предприятий, коммуникации которых проходят в одном техническом коридоре или пересекаются»);

Ветеринарно-санитарные правила сбора, утилизации и уничтожения биологических отходов (утв. Минсельхозпродом РФ 04.12.1995 N 13-7-2/469).

Водный кодекс Российской Федерации от 03 июня 2006 г. № 74-ФЗ

Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 190-ФЗ;

Закон Рязанской области "О градостроительной деятельности на территории Рязанской области";

Закон Рязанской области от 04 декабря 2008 года № 709-IV «Об административных правонарушениях в Рязанской области»;

Земельный кодекс Российской Федерации;

Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях от 30 декабря 2001 г № 195-ФЗ;

Нормативы градостроительного проектирования Рязанской области. «Селитебная территория. Производственная территория. Транспорт и улично-дорожная сеть. Особо охраняемые территории»;

Региональные нормативы градостроительного проектирования «Территории населенных пунктов Рязанской области с особыми условиями использования» (РНГП 6.10-2010);

Постановление Главного государственного санитарного врача РФ от 08.04.2003 N 35 «О введении в действие СанПиН 2.1.1279-03» (вместе с «СанПиН 2.1.1279-03. 2.1. Коммунальная гигиена. Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения. Санитарные правила и нормы», утв. Главным государственным санитарным врачом РФ 06.04.2003);

Постановление Правительства Российской Федерации от 10 января 2009 г. № 17 «Об утверждении Правил установления на местности границ водоохраных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 20 июня 2006 г. № 384 «Об утверждении Правил определения границ зон охраняемых объектов и согласования

градостроительных регламентов для таких зон»;

Постановление Правительства Российской Федерации от 27 августа 1999 г. № 972 «Об утверждении Положения о создании охранных зон стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением»;

СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

СНиП 11-04-2003 «Инструкция о порядке разработки, согласования, экспертизы и утверждения градостроительной документации»;

СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;

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

Федеральный закон от 04 мая 1999 г. № 96-ФЗ «Об охране атмосферного воздуха»;

Федеральный закон от 07 июля 2003 г. № 126-ФЗ «О связи»;

Федеральный Закон от 22 июля 2008 года № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»;

Федеральный закон от 24 июня 1998 года № 89-ФЗ «Об отходах производства и потребления»;

Федеральный закон от 25.06.2002 г. №73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

Федеральный Закон от 30 марта 1999 года № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Федеральный Закон от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации»;

Федеральный закон Российской Федерации от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации»;

Статья 6. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
- обращаются в Администрацию Захаровского района Рязанской области с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции на территории муниципального образования и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;
- владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
- владея на правах собственности квартирами в многоквартирных домах могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания и выделению границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых

кварталов, микрорайонов;

- осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки могут быть отнесены, в частности:

- возведение строений на земельных участках муниципального образования, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);
- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;
- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по землепользованию и застройке.

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

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

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

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

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

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

4. Лица, осуществляющие в муниципальном образовании Захаровского сельского поселения землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Статья 7. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку в части обеспечения применения Правил

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

1) администрация муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области (уполномоченные Главой администрации специалисты администрации);

2) уполномоченные органы Захаровского района (Главное управление архитектуры и градостроительства Рязанской области);

3) уполномоченные органы регионального и федерального уровня.

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

- по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;
- участвуют в регулировании и контроле землепользования и застройки в соответствии с законодательством РФ, настоящими Правилами и Уставом.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления Захаровского муниципального района Рязанской области, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами, входит:

- участие в подготовке документов по предоставлению физическим и юридическим лицам земельных участков для использования существующих зданий, строений, сооружений, а также для строительства, реконструкции (прием и регистрация заявлений, согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и иным нормативно-правовым актам);
- предоставление по запросу Комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;
- обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;
- принятие решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;
- осуществление контроля за использованием и охраной земель;
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами.
- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством РФ, Уставом района.

4. Полномочия органов местного самоуправления муниципального образования Захаровского сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки описаны в статье 8 настоящих Правил.

5. По вопросам применения настоящих Правил уполномоченный государственный орган субъекта Российской Федерации в области охраны и использования объектов культурного наследия в соответствии с законодательством осуществляет контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Границы ведения государственного уполномоченного органа в области охраны и использования объектов культурного наследия в части указанного вида контроля определяются границами зон охраны объектов культурного наследия, отображенными на карте настоящих Правил и описанными в соответствующей статье.

Предметы осуществляемого указанным государственным уполномоченным органом контроля и согласований устанавливаются дифференцированно применительно к:

- 1) объектам, включенным в списки объектов культурного наследия;
- 2) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия;
- 3) объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах регулирования застройки.

Предметами согласования по объектам, включенным в списки объектов культурного

наследия, являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Предметами согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия и расположенным в зонах охраны объектов культурного наследия, являются:

- границы земельных участков – в случаях, относящихся к проектам межевания застроенных и не разделенных на земельные участки территорий;
- отступы построек от границ земельных участков, соблюдение линий регулирования застройки;
- высота построек;
- архитектурное решение фасадов.

Предметом согласования по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия (включая свободные участки, предназначенные для новой застройки) и расположенные в зоне регулирования застройки, являются параметры проектируемых объектов.

Предметы согласований по объектам, не состоящим в списках объектов культурного наследия, разрабатываются в составе проекта зон охраны памятников истории и культуры в форме численных значений и предписаний.

Уполномоченный орган субъекта Российской Федерации по охране и использованию объектов культурного наследия в установленных границах его ведения обеспечивает контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

- согласовании градостроительных планов земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия;
- инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;
- комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

ГЛАВА 2. ПОРЯДОК РЕГУЛИРОВАНИЯ ПРАВИЛ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления в части обеспечения применения Правил

К полномочиям органов местного самоуправления муниципального образования Захаровского сельского поселения в области регулирования землепользования и застройки относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселения;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;
- утверждение правил землепользования и застройки поселения;
- ведение карты градостроительного зонирования;
- внесение изменений в указанные правила;
- предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;
- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселения документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объектов капитального строительства и земельного участка;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, а также в случае, если разрешение не требуется – выдача соответствующего заключения;
- резервирование земель;
- разработка и реализация муниципальных программ использования и охраны земель, а также иные полномочия на решение вопросов местного значения в области использования и охраны земель;
- принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и земельных участков.
- предоставление по запросу Комиссии заключений, материалов для проведения публичных слушаний, а также заключений по вопросам специальных согласований, отклонений от Правил до выдачи разрешения на строительство;

Статья 9. Комиссия по землепользованию и застройке

1. В целях создания, последовательного совершенствования и обеспечения эффективного функционирования системы регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования территории формируется Комиссия по землепользованию и застройке администрации муниципального образования Захаровского сельского поселения (далее - Комиссия).

2. Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при главе муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области и формируется на основании постановления главы, осуществляет свою

деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой поселения.

3. К полномочиям Комиссии в области регулирования отношений по вопросам землепользования и застройки относятся:

- участие в разработке проекта настоящих Правил;
- рассмотрение предложений и подготовка заключений о внесении изменений в настоящие Правила;
- организация проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;
- подготовка рекомендаций о предоставлении разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовка рекомендаций об изменении одних видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другие виды такого использования;
- рассмотрение иных вопросов градостроительного зонирования, отнесенных федеральным или краевым законодательством к компетенции органов местного самоуправления, проведение по ним публичных слушаний и подготовка рекомендаций.

4. Общая численность и состав Комиссии определяется постановлением главы муниципального образования Захаровского сельского поселения. Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

5. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов, при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

6. Заседания Комиссии проводятся по мере необходимости.

7. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем, секретарем и всеми членами Комиссии, участвующими в заседании, протоколом. Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

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

Статья 10. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

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

2. Администрация муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами и входящими в их состав картографическими и иными документами;
- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их

фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 11. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Порядок Проведения публичных слушаний в поселении регламентируется Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами, Уставом муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;
- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области решений по землепользованию и застройке.

3. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей муниципального образования Захаровского сельского поселения на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях. Жители муниципального образования Захаровского сельского поселения и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

4. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц.

5. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы: проекты правил землепользования и застройки поселения, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

вопросы, связанные с внесением изменений в генеральный план поселения и настоящие Правила;

вопросы предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства и разрешения отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Особенности подготовки документов для проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства:

Допускается изменять один вид разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства на другой вид такого использования только при условии, что новый вид разрешенного использования соответствует градостроительному регламенту данной территориальной зоны и указанное изменение не противоречит техническим регламентам и региональным (местным) нормативам градостроительного проектирования. При этом в случае, если новый вид разрешенного использования является условно разрешенным для данной территориальной зоны, то для строительства, капитального ремонта, реконструкции

объектов капитального строительства в соответствии с таким регламентом требуется получение разрешения.

Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении указанного разрешения направляет заявление в администрацию муниципального образования.

Заявление должно содержать:

общую информацию, характеризующую земельный участок или объект капитального строительства (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.)

-схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

заключение о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка, подготовленное организацией имеющей допуск на проведение проектных работ, содержащее актуальную топографическую съемку земельного участка, согласованную со службами инженерно- технического обеспечения, органа отвечающего за безопасность дорожного движения. В случае если, земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах зон с особыми условиями использования территории - к вышеуказанному заключению прилагается заключение Министерства природопользования и экологии Рязанской области. В случае если, земельный участок расположен в границах зон, по охране объектов культурного наследия - к вышеуказанному заключению прилагается заключение с министерством культуры и туризма Рязанской области.

Орган местного самоуправления в течении 15 дней с момента получения заявления направляет проект постановления об изменении вида разрешенного использования земельного участка на рассмотрение Комиссии. Комиссия информирует население о возможном изменении вида разрешенного использования земельного участка и предлагает всем заинтересованным лицам принять участие в публичных слушаниях. Комиссия также направляет сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, с правообладателями земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателями помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса.

По истечении месяца с момента информирования населения указанные заявления подлежат рассмотрению на Комиссии

По результатам проведения публичных слушаний и принятия итоговой резолюции, Комиссия составляет заключение о результатах публичных слушаний, подготавливает и направляет главе местной администрации рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения не позднее семи дней после их проведения.

На основании рекомендаций Комиссии в течении десяти дней после поступления рекомендаций, глава местной администрации принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

7. Особенности подготовки документов для проведения публичных слушаний по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства:

Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые

не позволяют эффективно использовать земельные участки, в связи с чем, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений, могут обратиться за разрешением об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заявление на получение разрешения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства должно содержать:

- обоснование того, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимо для эффективного использования земельного участка, направляется в администрацию муниципального образования;

- схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

- заключение о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, подготовленное организацией имеющей допуск на проведение проектных работ, содержащее актуальную топографическую съемку земельного участка, согласованную со службами инженерно-технического обеспечения, органа отвечающего за безопасность дорожного движения. Основаниями для составления письменного заключения является допустимость отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по архитектурным требованиям, требованиям безопасности - экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Орган местного самоуправления в течении 15 дней с момента получения заявления направляет проект постановления по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на рассмотрение Комиссии. Комиссия информирует население о возможном предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и предлагает всем заинтересованным лицам принять участие в публичных слушаниях. По истечении месяца с момента информирования населения указанные заявления подлежат рассмотрению на Комиссии. Комиссия также направляет сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, с правообладателями земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателями помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса. По истечении месяца с момента информирования населения указанные заявления подлежат рассмотрению на Комиссии.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации района рекомендации по результатам рассмотрения письменного заключения и результатов публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства принимается главой местной администрации не позднее десяти дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Заявление подлежит предварительному рассмотрению Комиссией и направляется в орган местного самоуправления, уполномоченный Администрацией поселения для подготовки письменного заключения. По получении заявления должностные лица органа местного самоуправления, уполномоченного администрацией поселения:

- в случае комплектности, регистрируют заявление, выдавая соответствующую расписку о его получении;

подготавливают письменное заключение Комиссии по предмету запроса (в срок не более трех недель после дня регистрации заявления);

8. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с нормативными актами органа местного самоуправления.

9. Мнение жителей муниципального образования Захаровского сельского поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органа местного самоуправления рекомендательный характер.

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЯ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 12. Порядок внесения изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьями 31 и 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Основанием для рассмотрения Главой муниципального образования Захаровского сельского поселения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

1) несоответствие Правил генеральному плану муниципального образования Захаровского сельского поселения, возникшее в результате внесения в него изменений;

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

2. Обращение, содержащее обоснование необходимости внесения изменений в настоящие Правила, а также соответствующие предложения, направляется Председателю Комиссии по землепользованию и застройке.

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

Обращение регистрируется, и его копия не позднее следующего рабочего дня после поступления направляется председателю Комиссии, который в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об это заявителя. В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведение публичных слушаний в порядке и сроки, определенные Правилами.

По итогам публичных слушаний Комиссия направляет проект внесения изменений в Правила Главе местной администрации, который в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин. Комиссия направляет копию такого решения заявителю, а также вывешивает его на соответствующем стенде в здании администрации муниципального образования.

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

ГЛАВА 5. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ

Статья 13. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до утверждения настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

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

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

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

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

5. Правовым актом главы администрации муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области может быть придан статус несоответствия производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 14. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, несоответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, указанные в пункте 3 статьи 13, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с

федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем указанных объектов недвижимости, увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

3. Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

ГЛАВА 6. РЕГУЛИРОВАНИЕ ОТНОШЕНИЙ В СФЕРЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ, ПОДГОТОВКА ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИЙ

Статья 15. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных и муниципальных нужд

1. Порядок резервирования и изъятия земельных участков, в том числе путем выкупа, для государственных и муниципальных нужд устанавливается Российской Федерацией. Изъятие земельных участков осуществляется по основаниям, установленным статьей 49 Земельного кодекса Российской Федерации, на условиях, закрепленных статьей 55 Земельного кодекса Российской Федерации.

Возмещение убытков при изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, установленным статьей 57 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Порядок выкупа земельного участка для государственных или муниципальных нужд у его собственника; порядок определения выкупной цены земельного участка, выкупаемого для государственных или муниципальных нужд; порядок прекращения прав владения и пользования земельным участком при его изъятии для государственных или муниципальных нужд, права собственника земельного участка, подлежащего выкупу для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются статьями 279-287 Гражданского кодекса Российской Федерации.

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

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

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

4. Основанием для принятия решений об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд является утвержденная в установленном порядке и с учетом настоящих Правил (в части соблюдения градостроительных регламентов, обязательности проведения публичных слушаний) документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;
- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

5. Муниципальными нуждами муниципального образования, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- б) автомобильных дорог общего пользования в границах черты сельского поселения, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах черты сельского поселения.

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

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

Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

7. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

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

8. Основанием для принятия Актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является одновременное наличие утвержденных в установленном порядке:

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных, муниципальных нужд);
- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования.

Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

9. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;
- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

10. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о

резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускает изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц – собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

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

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- выкуп зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 16. Общие положения о планировке территории

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

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания 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 МУП с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

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

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 1 данной части настоящей статьи, необходимо определить, изменить:

- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;

- б) границы зон действия публичных сервитутов;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

3) 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;

4) 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. Состав, порядок подготовки, согласования, обсуждения и утверждения документации по планировке территории определяется градостроительным законодательством.

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:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

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

в) границы земельных участков линейных объектов – магистральных трубопроводов, инженерно-технических коммуникаций, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;

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

д) границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд, либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

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

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

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

5. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной

структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

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

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

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

9. В составе проектов планировки проводится выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого их развития, устанавливаются:

- красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);
- границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, иных объектов капитального строительства местного значения;
- иные элементы, определенные законодательством Российской Федерации и Рязанской области для включения в состав проектов планировки.

10. Корректировка проектов планировки допускается в следующих случаях:

- если возникает необходимость изменения красных линий одного из планировочных элементов (квартала, микрорайона), установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов вследствие подготовки заинтересованным лицом документации по планировке территории с целью предоставления земельного участка для строительства, если такое изменение не противоречит генеральному плану муниципального образования Захаровского сельского поселения;
- если возникает необходимость изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки, выявившаяся в ходе градостроительного развития территории;
- если в генеральный план муниципального образования Захаровского сельского поселения были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки;
- если в Правила землепользования и застройки муниципального образования Захаровского сельского поселения были внесены изменения, которые влекут за собой соответствующие изменения в проекте планировки.

11. На основе проектов планировки применительно к элементам планировочной структуры (кварталам, микрорайонам), выделенным в их составе, подготавливаются проекты межевания, в которых происходит выделение отдельных земельных участков, предназначенных для проведения дальнейших действий по их формированию, путем установления их границ с учетом красных линий планировочных элементов, участков для размещения объектов местного значения, ограничений, накладываемых в составе проекта планировки в соответствии с действующим законодательством.

12. На основе проекта межевания подготавливаются градостроительные планы отдельных земельных участков, выделенных в проекте межевания.

13. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели земельных участков по своей инициативе:

- разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;
- объединяют несколько земельных участков в один;
- изменяют общую границу нескольких земельных участков.

В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством при соблюдении требований,

указанных в статье 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 17. Подготовка проектов планировки территории

1. Решение о подготовке проекта планировки и межевания принимает глава муниципального образования Захаровского сельского поселения посредством издания постановления Администрации муниципального образования Захаровского сельского поселения.

2. Проекты планировки без проектов межевания в их составе подготавливаются в случаях, 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.

3. Проекты планировки с проектами межевания в их составе подготавливаются в случаях, когда необходимо определить/изменить:

- элементы планировки территории, указанные в пунктах 1-3 части 2 настоящей статьи;
- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- границы зон действия публичных сервитутов;
- зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд, а также подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

4. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5. На основании проектов планировки территории, утвержденных постановлением Администрации муниципального образования Захаровского сельского поселения, Совет депутатов муниципального образования Захаровского сельского поселения вправе вносить изменения в Правила землепользования и застройки в части изменения установленных градостроительных регламентов и установления новых предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Использование земельных участков, сформированных до утверждения проектов планировки и (или) проектов межевания территории, в случае, если дальнейшее использование этих участков препятствует функционированию или размещению в соответствии с проектом планировки и (или) проектом межевания территории общего пользования, линейных объектов и других объектов капитального строительства местного значения, может быть ограничено путем изъятия таких участков для муниципальных нужд, а также посредством установления публичного сервитута.

Статья 18. Подготовка проектов межевания, как самостоятельных документов, с включением в их состав градостроительных планов

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных

участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

- 1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;
- 2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;
- 3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;
- 4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;
- 5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;
- 6) границы территорий объектов культурного наследия;
- 7) границы зон с особыми условиями использования территорий;
- 8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке, и может осуществляться подготовка градостроительных планов застроенных земельных участков.

7. Решение о подготовке проекта межевания принимает Глава муниципального образования Захаровского сельского поселения.

8. Проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

Статья 19. Подготовка градостроительных планов земельных участков

1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) земельным участкам.

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

- 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 реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков,

применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством и нормативными актами муниципального образования Захаровского сельского поселения.

3. В составе градостроительного плана земельного участка указываются:

- 1) границы земельного участка;
- 2) границы зон действия публичных сервитутов;
- 3) минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

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

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

7) информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4. В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

5. Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Статья 20. Общий порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним - нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области, изложение которых может включаться в приложение к настоящим Правилам.

2. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, устанавливается применительно к случаям предоставления:

- 1) прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки собственникам помещений жилого и нежилого назначения в составе многоквартирных домов;
- 2) прав собственности на сформированные земельные участки, аренды сформированных

земельных участков собственникам зданий, строений, сооружений, расположенных на этих участках (включая приватизацию земельных участков под приватизированными предприятиями);

3) прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися;

4) земельных участков, прав аренды земельных участков после завершения подготовительного этапа их формирования, выполненного победителями конкурсов на право реконструкции застроенных территорий и строительства на свободных от застройки территорий;

5) прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения некапитальных объектов обслуживания населения, победителям торгов, или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися.

3. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные земельные участки для использования многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством. Указанные права:

- предоставляются бесплатно – в случаях, когда площадь сформированных земельных участков не превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов;
- могут предоставляться бесплатно решениями в случаях, когда площадь сформированных земельных участков превышает минимальную площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, по причине невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

4. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для использования зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

5. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Захаровского района Рязанской области. Права на сформированные из состава государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на торгах – аукционах, конкурсах, проводимых Захаровским районом.

6. Порядок предоставления прав аренды земельных участков, выделенных из состава земель общего пользования для возведения временных объектов для обслуживания населения, победителям торгов или заявителям в случаях, когда торги признаны несостоявшимися, определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Захаровского района Рязанской области.

7. Земельные участки из земель, находящихся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена, могут предоставляться гражданам и юридическим лицам в собственность или в аренду, а также в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления. В безвозмездное срочное пользование земельные участки предоставляются в порядке, установленном действующим законодательством.

8. До разграничения государственной собственности на землю управление и распоряжение земельными участками осуществляет орган местного самоуправления района или

государственной власти, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.

9. Граждане и юридические лица, имеющие в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на землях, собственность на которые не разграничена, приобретают права на эти земельные участки.

Исключительное право на приватизацию земельных участков или приобретение права аренды земельных участков имеют граждане и юридические лица - собственники зданий, строений, сооружений в порядке и на условиях, которые установлены Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами.

При покупке здания, строения, сооружения, находящегося на чужом земельном участке, собственник недвижимого имущества имеет преимущественное право покупки или аренды земельного участка.

Собственники здания (помещений в нем), находящегося на неделимом земельном участке, приобретают право общей долевой собственности либо право аренды земельного участка с множественностью лиц на стороне арендатора, если иное не предусмотрено законодательством.

10. Для оформления прав на земельный участок, на котором расположены здания, строения, сооружения, заявители к заявлению о приобретении прав на земельный участок прилагают следующие документы:

1) копия документа, удостоверяющего личность заявителя (заявителей), являющегося физическим лицом, либо личность представителя физического или юридического лица;

2) копия свидетельства о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя (для индивидуальных предпринимателей), копия свидетельства о государственной регистрации юридического лица (для юридических лиц);

3) копия документа, удостоверяющего права (полномочия) представителя физического или юридического лица, если с Заявлением обращается представитель заявителя (заявителей);

4) выданная не позднее чем за один месяц до дня подачи Заявления выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на здание, строение, сооружение, находящиеся на приобретаемом земельном участке, или копии документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на такое здание, строение, сооружение, если право на такое здание, строение, сооружение не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (при наличии зданий, строений, сооружений на приобретаемом земельном участке);

5) выданная не позднее чем за один месяц до дня подачи Заявления выписка из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним о правах на приобретаемый земельный участок или копии документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на приобретаемый земельный участок, если право на данный земельный участок не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В случае отсутствия у собственника здания, строения, сооружения документов, удостоверяющих (устанавливающих) права на приобретаемый земельный участок, вместе с документами, указанными в пункте 4 настоящей Перечня, к Заявлению прилагается выданное не позднее чем за один месяц до дня подачи Заявления уведомление об отсутствии в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним запрашиваемых сведений о зарегистрированных правах на указанный земельный участок;

6) выданный не позднее, чем за три месяца до дня подачи Заявления кадастровый паспорт земельного участка, в котором содержится описание всех частей земельного участка, занятых объектами недвижимости;

7) копия документа, подтверждающего право приобретения земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование, в безвозмездное срочное пользование, в собственность

или аренду на условиях, установленных земельным законодательством.

11. При предоставлении гражданам и юридическим лицам земельных участков в аренду или собственность для эксплуатации находившихся в их собственности нежилых объектов недвижимости, помимо площади части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением, предоставляется часть земельного участка, необходимая для их использования в размерах согласно градостроительным нормам.

12. Согласно пункту 7 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации в случае, если не осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка или в государственном кадастре недвижимости отсутствуют сведения о земельном участке, необходимые для выдачи кадастрового паспорта земельного участка, орган местного самоуправления на основании заявления гражданина или юридического лица либо обращения предусмотренного статьей 29 Земельного кодекса Российской Федерации исполнительного органа государственной власти в месячный срок со дня поступления указанных заявления или обращения утверждает и выдает заявителю схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории. Лицо, которое обратилось с заявлением о предоставлении земельного участка, обеспечивает за свой счет выполнение в отношении этого земельного участка кадастровых работ и обращается с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета этого земельного участка в порядке, установленном Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости».

Местоположение границ земельного участка и его площадь определяются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельного участка определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.

13. При формировании земельных участков с целью предоставления их гражданам в собственность или в аренду учитываются нормы предоставления земельных участков, установленные настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами, не противоречащими им.

Размеры и виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства после утверждения Правил устанавливаются в соответствии с градостроительными нормами.

14. На период строительства может быть предоставлен дополнительный земельный участок для размещения строительных материалов, строительной техники и подъездных путей. Право на дополнительный земельный участок прекращается после ввода объекта в эксплуатацию.

Статья 21. Предоставление земельных участков для строительства

1. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков для строительства, сформированных из состава государственных и муниципальных земель, определяется статьями 30, 31, 32 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. Гражданин или юридическое лицо, заинтересованные в предоставлении земельного участка для строительства, обращаются в уполномоченный орган местного самоуправления Захаровского района Рязанской области с заявлением о выборе земельного участка. В данном заявлении должны быть указаны назначение объекта, предполагаемое место его размещения, обоснование примерного размера земельного участка, испрашиваемое право на земельный участок. К заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства или необходимые расчеты.

3. Орган местного самоуправления Захаровского района Рязанской области, уполномоченный в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации на

распоряжение земельными участками, принимает одно из следующих решений: предоставить земельный участок без предварительного согласования места размещения объектов либо предоставить земельный участок с предварительным согласованием места размещения объекта.

4. Предоставление земельного участка для строительства без предварительного согласования места размещения объекта осуществляется в соответствии со статьей 30 Земельного кодекса Российской Федерации путем проведения торгов.

5. Торги (конкурс, аукцион) проводятся уполномоченным органом местного самоуправления Захаровского района Рязанской области в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса Российской Федерации и Правилами организации и проведения торгов.

6. Предоставление земельного участка для строительства с предварительным согласованием места размещения объекта осуществляется в соответствии со статьями 30-32 Земельного кодекса Российской Федерации.

7. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства, особенности предоставления земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности установлены статьями 30.1, 30.2 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 12 Закона Рязанской области от 12.04.2010 № 21-кз «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений».

8. Предоставление участков для строительства объектов в границах существующей застройки, не предусмотренных градостроительной документацией, осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов с проведением публичных слушаний.

Статья 22. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством

1. Земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, могут предоставляться в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса Российской Федерации и статьей 8 Закона Рязанской области «О некоторых вопросах регулирования земельных отношений» заинтересованным лицам для следующих целей, не связанных со строительством:

- 1.1. для садоводства, огородничества, животноводства;
- 1.2. для установки и эксплуатации временных объектов - торговых киосков, металлических гаражей на землях общего пользования;
- 1.3. для размещения временных торговых точек (палатки);
- 1.4. для установки рекламных щитов и указателей;
- 1.5. для иных целей, не связанных со строительством.

2. Предоставление земельных участков для целей, предусмотренных в пункте 1, может осуществляться в собственность или в аренду в соответствии с действующим законодательством.

4. Решение о предоставлении испрашиваемого земельного участка в собственность либо о передаче его в аренду для садоводства, огородничества, животноводства принимается Администрацией Захаровского муниципального района при условии предварительной публикации сообщения о таком предоставлении.

5. Предоставление земельных участков для иных целей, не связанных со строительством (установка и эксплуатация временных торговых киосков, размещение временных торговых точек (палаток), установка рекламных щитов, указателей и др.), в случае градостроительной ценности и спроса на рынке земли осуществляется по результатам торгов.

Статья 23. Установление частных и публичных сервитутов

1. В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные и частные сервитуты – право ограниченного пользования чужой недвижимостью для нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитутов.

2. Частный сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации. Права лиц, использующих земельный участок на основании частного сервитута, определяются соглашением сторон. Частные сервитуты могут устанавливаться применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости для обеспечения частных интересов граждан и юридических лиц.

3. Публичный сервитут может быть установлен федеральными законами или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Рязанской области, нормативным правовым актом уполномоченного на распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена и в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, органов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов публичных слушаний.

4. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора воды и водопоя;
- 6) прогона скота через земельный участок;
- 7) сенокоса или пастбы скота на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям, обычаям;
- 8) 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;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе;
- 11) иных нужд в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

5. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

7. Собственник земельного участка, обремененного частным сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами. В случае не достижения соглашения об установлении сервитута спор может быть разрешен в судебном порядке.

8. В случаях, если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия, в том числе путем выкупа, у него данного земельного участка с возмещением органом государственной власти или органом местного самоуправления, установившими публичный сервитут, убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

В случаях, если установление публичного сервитута приводит к существенным затруднениям в использовании земельного участка, его собственник вправе требовать от органа государственной власти или органа местного самоуправления, установивших публичный сервитут, соразмерную плату.

9. Лица, права и законные интересы которых затрагиваются установлением публичного сервитута, могут осуществлять защиту своих прав в судебном порядке.

10. Сервитут сохраняется в случае перехода прав на земельный участок, который обременен этим сервитутом, к другому лицу.

11. Сервитут не может быть самостоятельным предметом купли-продажи, залога и не может передаваться каким-либо способом лицам, не являющимся собственниками недвижимого имущества, для обеспечения использования которого сервитут установлен.

12. Границы зон действия публичных сервитутов могут обозначаться на градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

13. Сервитуты подлежат государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом Российской Федерации от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». Обязательным приложением к документам, необходимым для государственной регистрации сервитута, является кадастровый план земельного участка с указанием его кадастрового номера.

14. Частный сервитут может быть установлен и прекращен по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством Российской Федерации.

В случаях, когда земельный участок, принадлежащий гражданину или юридическому лицу, в результате обременения сервитутом не может использоваться в соответствии с разрешенным использованием земельного участка, собственник вправе требовать по суду прекращения сервитута.

15. Инициаторами установления публичного сервитута применительно к ранее сформированным земельным участкам могут быть граждане, юридические лица, органы государственной власти и местного самоуправления.

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

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 24. Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости на другой вид такого использования

1. Допускается изменять один вид разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства на другой вид такого использования только при условии, что новый вид разрешенного использования соответствует градостроительному регламенту данной территориальной зоны и указанное изменение не противоречит техническим регламентам и региональным (местным) нормативам градостроительного проектирования. При этом в случае, если новый вид разрешенного использования является условно разрешенным для данной территориальной зоны, то для строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии с таким регламентом требуется получение разрешения.

2. Вид разрешенного использования из состава основных и вспомогательных видов использования выбирается правообладателем участка самостоятельно без дополнительных процедур согласования, а из состава условно разрешенных видов использования – с учетом результатов публичных слушаний.

3. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении указанного разрешения направляет заявление в администрацию муниципального образования.

Заявление должно содержать:

-общую информацию, характеризующую земельный участок или объект капитального строительства (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.)

-схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

-заключение о возможности изменения вида разрешенного использования земельного участка, подготовленное организацией имеющей допуск на проведение проектных работ, содержащее актуальную топографическую съемку земельного участка, согласованную со службами инженерно- технического обеспечения, органа отвечающего за безопасность дорожного движения. В случае если, земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах зон с особыми условиями использования территории - к вышеуказанному заключению прилагается заключение Министерства природопользования и экологии Рязанской области. В случае если, земельный участок расположен в границах зон, по охране объектов культурного наследия - к вышеуказанному заключению прилагается заключение с министерством культуры и туризма Рязанской области.

Орган местного самоуправления в течении 15 дней с момента получения заявления направляет проект постановления об изменении вида разрешенного использования земельного участка на рассмотрение Комиссии. Комиссия информирует население о возможном изменении вида разрешенного использования земельного участка и предлагает всем заинтересованным лицам принять участие в публичных слушаниях. Комиссия также направляет сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, с правообладателями земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателями помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса.

По истечении месяца с момента информирования населения указанные заявления подлежат рассмотрению на Комиссии

По результатам проведения публичных слушаний и принятия итоговой резолюции, Комиссия составляет заключение о результатах публичных слушаний, подготавливает и направляет главе местной администрации рекомендации о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения не позднее семи дней после их проведения.

На основании рекомендаций Комиссии в течении десяти дней после поступления рекомендаций, глава поселения принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

ГЛАВА 8. СТРОИТЕЛЬСТВО И РЕКОНСТРУКЦИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Статья 25. Общие условия осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования Захаровского сельского поселения осуществляются правообладателями земельных участков в границах объектов их прав при условиях, что:

- земельные участки, иные объекты прав сформированы и зарегистрированы в соответствии с требованиями федерального законодательства;
- строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются в соответствии с градостроительным регламентом и при условии соблюдения требования технических регламентов, в соответствии с разрешением на строительство.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров 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.

Указанное разрешение может быть выдано только для отдельного земельного участка. Выдача указанного разрешения осуществляется Администрацией муниципального образования Захаровского сельского поселения по решению Комиссии.

3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются:

- в соответствии с проектной документацией, за исключением строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства, когда разработка проектной документации не требуется;
- на основании разрешения на строительство (за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации).

4. Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления следующих действий:

- при изменении объектов капитального строительства и (или) их частей, не затрагивающих конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышающих предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции указанные лица вправе запросить и в течение 30 дней получить заключение о том, что планируемые выполняемые (выполненные) ими действия не требуют разрешения на строительство;
- при строительстве гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительстве на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства, а также при строительстве строений и сооружений вспомогательного использования указанные лица обязаны выполнить градостроительный план земельного участка.

5. Подготовка и выдача технических условий осуществляются в порядке, определяемом действующим законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

6. Подготовка проектной документации, ее утверждение, прохождение государственной экспертизы осуществляются в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и другими законодательными актами в области градостроительства.

7. Разрешение на строительство выдается (продлевается) Администрацией муниципального образования – **Захаровский муниципальный район** в порядке, установленном

ст. 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Разрешение на строительство может выдаваться на отдельные этапы строительства или реконструкции.

9. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается органом, выдавшим разрешение на строительство в соответствии со ст.55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. На объектах, принимаемых в эксплуатацию в первом и четвертом кварталах, по заявлению застройщика постановлением Администрации муниципального образования – **Захаровский муниципальный район** допускается переносить сроки выполнения работ по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуарам, хозяйственным, игровым и спортивным площадкам, а также отделке элементов фасадов зданий на ближайший весенне-летний период, но не позднее 1 июля, при предъявлении акта, предусмотренного частью 4 статьи 753 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статья 26. Подготовка проектной документации

1. Подготовка проектной документации осуществляется применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка. Путем подготовки проектной документации осуществляется архитектурно-строительное проектирование указанных изменений объектов капитального строительства.

2. В соответствии с федеральным законодательством осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

3. Проектная документация подготавливается физическим или юридическим лицом, соответствующим требованиям федерального законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование (далее - лица, осуществляющие подготовку проектной документации). Лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, могут являться застройщик или привлекаемое на основании договора с застройщиком или заказчиком, физическое или юридическое лицо.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и лицами, осуществляющими подготовку проектной документации, регулируются гражданским законодательством.

4. Проектная документация разрабатывается на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора) и результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Подготовка проектной документации по инициативе застройщика или заказчика может осуществляться применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, а также состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к отдельным этапам строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются Правительством Российской Федерации, ГК РФ.

Виды инженерных изысканий, порядок их выполнения для подготовки проектной документации, строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также состав и форма материалов инженерных изысканий, порядок формирования и ведения

государственного фонда материалов и данных инженерных изысканий с учетом потребностей информационных систем обеспечения градостроительной деятельности устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Разработка проектной документации осуществляется в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка;
- градостроительным планом земельного участка, иной документацией по планировке территории;
- проектом планировки территории и проектом межевания территории в случае подготовки проектной документации линейного объекта;
- иными, помимо градостроительного плана земельного участка, документами об использовании земельного участка для строительства (в случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для него не устанавливается градостроительный регламент);
- требованиями технических регламентов (до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент утверждения проектной документации);
- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

6. Разработанная проектная документация объектов капитального строительства и результаты инженерных изысканий, выполняемых для подготовки такой проектной документации, подлежат государственной экспертизе в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Проектная документация может быть направлена застройщиком или заказчиком, либо лицом, осуществляющим на основании договора подготовку проектной документации, на негосударственную экспертизу, которая осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

8. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы проектной документации, если такая экспертиза обязательна в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 27. Обеспечение доступа застройщиков к системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования

1. Условием доступа застройщиков к находящимся в распоряжении муниципального образования системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном законодательством и предусматривающим внесение платежей согласно тарифам, определенным соответствующими нормативными правовыми актами по компетенции регулирующего органа в зависимости от зоны нахождения объекта и потребляемого объема (мощности), или путем адекватного платежей участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктуры.

2. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашений с собственниками соответствующих систем, при посредничестве, в случаях, установленных нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

3. Выдача технических условий подключения объектов капитального строительства и реконструкции к сетям инженерно-технического обеспечения, а также информация о плате за

подключение осуществляются организациями, осуществляющими эксплуатацию указанных сетей. Предоставление технических условий производится по запросам администрации муниципального образования Захаровского сельского поселения или правообладателей земельных участков без взимания платы.

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливаются Правительством Российской Федерации.

5. Соблюдение нормативов градостроительного проектирования в части обеспечения объектов градостроительной деятельности системами социальной, а также инженерной и транспортной инфраструктур, может обеспечиваться как за счет развития (участия в развитии) указанных систем, находящихся в распоряжении муниципального образования или третьих лиц, так и за счет создания физическими или юридическими лицами объектов этих систем в пределах объекта прав этих лиц.

Статья 28. Выдача разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Правообладатели земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, в связи с чем не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений, могут обратиться за разрешением об отклонениях от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Заявление на получение разрешения об отклонении от предельных параметров разрешенного строительства должно содержать:

-обоснование того, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства необходимо для эффективного использования земельного участка, направляется в администрацию муниципального образования;

-схему планируемой застройки земельного участка с указанием мест расположения существующих и намечаемых построек и описанием их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, места парковки автомобилей и т.д.);

-заключение о возможности отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, подготовленное организацией, имеющей допуск на проведение проектных работ, содержащее актуальную топографическую съемку земельного участка, согласованную со службами инженерно-технического обеспечения, органа, отвечающего за безопасность

дорожного движения. Основаниями для составления письменного заключения является допустимость отклонения от предельных параметров разрешенного строительства по архитектурным требованиям, требованиям безопасности - экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Орган местного самоуправления в течение 15 дней с момента получения заявления направляет проект постановления по предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства на рассмотрение Комиссии. Комиссия информирует население о возможном предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и предлагает всем заинтересованным лицам принять участие в публичных слушаниях. По истечении месяца с момента информирования населения указанные заявления подлежат рассмотрению на Комиссии.

Комиссия также направляет сообщение о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, с правообладателями земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателями помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Участники публичных слушаний вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса. По истечении месяца с момента информирования населения указанные заявления подлежат рассмотрению на Комиссии.

Комиссия подготавливает и направляет главе местной администрации рекомендации по результатам рассмотрения письменного заключения и результатов публичных слушаний не позднее семи дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства принимается главой местной администрации не позднее десяти дней после поступления рекомендаций Комиссии.

Заявление подлежит предварительному рассмотрению Комиссией и направляется в орган местного самоуправления, уполномоченный Администрацией поселения для подготовки письменного заключения. По получении заявления должностные лица органа местного самоуправления, уполномоченного администрацией поселения:

в случае комплектности, регистрируют заявление, выдавая соответствующую расписку о его получении;

подготавливают письменное заключение Комиссии по предмету запроса (в срок не более трех недель после дня регистрации заявления);

2. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки проводятся в соответствии с нормативными актами органа местного самоуправления.

3. Мнение жителей муниципального образования Захаровского сельского поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органа местного самоуправления рекомендательный характер.

4. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства действует в течение двух лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, Глава муниципального образования Захаровского сельского поселения может продлить срок его действия на один год, если не произошло изменений градостроительного регламента в части, касающейся данного случая.

Статья 29. Выдача разрешений на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства.

На территории муниципального образования – Захаровское сельское поселение разрешение на строительство выдается Администрацией муниципального образования – Захаровский муниципальный район Рязанской области.

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

- на которые не распространяется действие градостроительного регламента или для которых не устанавливается градостроительный регламент (кроме земель общего пользования, находящихся в муниципальной собственности, и линейных объектов, расположенных на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности);
- которые определены для размещения объектов капитального строительства, необходимых для реализации нужд Российской Федерации, субъекта Российской Федерации для которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

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

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

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

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

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

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

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную

документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Изложение соответствующего правового акта Правительства Российской Федерации может включаться в приложение к настоящим Правилам.

3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 29 декабря 2004 года № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) вплоть до создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения, государственная экспертиза проектной документации, включая государственную историко-культурную экспертизу, проводится в порядке, действовавшем до вступления в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) со дня создания федерального органа исполнительной власти, уполномоченного на проведение государственной экспертизы проектной документации, или подведомственного ему государственного учреждения:

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

б) предметом государственной экспертизы проектной документации является оценка соответствия проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий;

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

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

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

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

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

1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;

1.1) при наличии соглашения о передаче в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления полномочий государственного (муниципального) заказчика, заключенного при осуществлении бюджетных инвестиций, - указанное соглашение, правоустанавливающие документы на земельный участок правообладателя, с которым заключено это соглашение;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи

разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), реквизиты проекта планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

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

г) архитектурные решения;

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

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

з) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса РФ;

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (отдельных этапов строительства), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии с ГК РФ;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, предусмотренном ГК РФ);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в пункте 6.2 настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома;

6.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

6.2) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции

многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта;

9) копия решения об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в случае строительства объекта капитального строительства, в связи с размещением которого в соответствии с законодательством Российской Федерации подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории, или в случае реконструкции объекта капитального строительства, в результате которой в отношении реконструированного объекта подлежит установлению зона с особыми условиями использования территории или ранее установленная зона с особыми условиями использования территории подлежит изменению.

К заявлению, указанному в части 4 настоящей статьи, может прилагаться положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4.1. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1 - 5, 7 и 9 части 4 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 2 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

По межведомственным запросам органов, указанных в абзаце первом части 7 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

4.2. Документы, указанные в пунктах 1, 3 и 4 части 4 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости или едином государственном реестре заключений.

5. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в части 4 настоящей статьи документов. Документы, предусмотренные частью 4 настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме. Правительством Российской Федерации или высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (применительно к случаям выдачи разрешения на строительство органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления) могут быть установлены случаи, в которых направление указанных в части 4 настоящей статьи документов осуществляется исключительно в электронной форме.

6. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, за исключением случая, предусмотренного частью 11.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ:

1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче

разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

8. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос" отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), а также разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующим на дату выдачи разрешения на строительство, требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции. Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частью 4.1 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

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

10. Разрешения на строительство выдаются бесплатно.

11. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

12. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях предусмотренных частью 3 статьи 31 настоящих Правил.

13. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в ОАиГ, или иной орган, выдавший разрешение на строительство, один

экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим разрешение на строительство, по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

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

Статья 29.1. Уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома

1. В целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее также - уведомление о планируемом строительстве), содержащее следующие сведения:

1) фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства застройщика, реквизиты документа, удостоверяющего личность (для физического лица);

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

3) кадастровый номер земельного участка (при его наличии), адрес или описание местоположения земельного участка;

4) сведения о праве застройщика на земельный участок, а также сведения о наличии прав иных лиц на земельный участок (при наличии таких лиц);

5) сведения о виде разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства (объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома);

6) сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве, в том числе об отступах от границ земельного участка;

7) сведения о том, что объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом не предназначен для раздела на самостоятельные объекты недвижимости;

8) почтовый адрес и (или) адрес электронной почты для связи с застройщиком;

9) способ направления застройщику уведомлений, предусмотренных пунктом 2 части 6

настоящей статьи.

2. Форма уведомления о планируемом строительстве утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

3. К уведомлению о планируемом строительстве прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок в случае, если права на него не зарегистрированы в Едином государственном реестре недвижимости;

2) документ, подтверждающий полномочия представителя застройщика, в случае, если уведомление о планируемом строительстве направлено представителем застройщика;

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

4. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пункте 1 части 3 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в абзаце первом части 1 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения уведомления о планируемом строительстве, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно. По межведомственным запросам органов, указанных в абзаце первом части 1 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пункте 1 части 3 настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

5. В случае отсутствия в уведомлении о планируемом строительстве сведений, предусмотренных частью 1 настоящей статьи, или документов, предусмотренных пунктами 2 - 3 части 3 настоящей статьи, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве возвращает застройщику данное уведомление и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление о планируемом строительстве считается ненаправленным.

6. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, за исключением случая, предусмотренного частью 8 настоящей статьи:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, а также допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

2) направляет застройщику способом, определенным им в уведомлении о планируемом

строительстве, уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке. Формы уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

7. Уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке направляется застройщику только в случае, если:

1) указанные в уведомлении о планируемом строительстве параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами и действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

2) размещение указанных в уведомлении о планируемом строительстве объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с видами разрешенного использования земельного участка и (или) ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве;

3) уведомление о планируемом строительстве подано или направлено лицом, не являющимся застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок;

8. В уведомлении о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке должны содержаться все основания направления застройщику такого уведомления с указанием предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, которые установлены правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательных требований к параметрам объектов капитального строительства, которые установлены настоящим Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами, действуют на дату поступления уведомления о планируемом строительстве и которым не соответствуют параметры объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанные в уведомлении о планируемом строительстве, а также в случае недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке - установленный вид разрешенного использования земельного

участка, виды ограничений использования земельного участка, в связи с которыми не допускается строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, или сведения о том, что лицо, подавшее или направившее уведомление о планируемом строительстве, не является застройщиком в связи с отсутствием у него прав на земельный участок.

9. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в сроки, указанные в части 6 настоящей статьи, также направляет, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, уведомление о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке:

1) в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 7 настоящей статьи;

2) в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае направления указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 2 или 3 части 7 настоящей статьи;

10. Получение застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления либо ненаправление указанными органами в срок, предусмотренный частью 6 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке считается согласованием указанными органами строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и дает право застройщику осуществлять строительство или реконструкцию объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в течение десяти лет со дня направления застройщиком такого уведомления о планируемом строительстве в соответствии с частью 1 настоящей статьи. Данное право сохраняется при переходе прав на земельный участок и объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, за исключением случаев, предусмотренных пунктами 1 - 3 части 21.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. При этом направление нового уведомления о планируемом строительстве не требуется.

11. В случае изменения параметров планируемого строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик подает или направляет способами, указанными в части 1 настоящей статьи, уведомление об этом в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления с указанием изменяемых параметров. Рассмотрение указанного уведомления осуществляется в соответствии с частями 4 - 10 настоящей статьи. Форма указанного уведомления утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому

регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

12. В случае получения застройщиком уведомления о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке от уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления либо ненаправления указанными органами в срок, предусмотренный частью 6 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке убытки, причиненные застройщику сносом или приведением в соответствие с установленными требованиями объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, построенных или реконструированных в соответствии с параметрами, указанными в уведомлении о планируемом строительстве, в связи с признанием таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома самовольной постройкой вследствие несоответствия их параметров предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным Градостроительным Кодексом РФ, другими федеральными законами, либо вследствие недопустимости размещения таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации и действующими на дату поступления уведомления о планируемом строительстве, в полном объеме подлежат возмещению за счет соответственно казны Российской Федерации, казны субъекта Российской Федерации, казны муниципального образования при условии, что судом будет установлена вина должностного лица органа государственной власти или органа местного самоуправления, направившего застройщику уведомление о соответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и допустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке либо не исполнившего обязанности по направлению в срок, предусмотренный частью 6 настоящей статьи, уведомления о несоответствии указанных в уведомлении о планируемом строительстве параметров объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установленным параметрам и (или) недопустимости размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома на земельном участке.

Статья 30. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

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

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;
- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям (в частности нормам, предусмотренным ГК РФ), а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;
- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений,

линий инженерных коммуникаций;

- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;
- паспорта на установленное оборудование;
- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;
- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;
- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;
- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;
- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;
- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);
- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом" или Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

4. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок, в том числе соглашение об установлении сервитута, решение об установлении публичного сервитута;
- 2) градостроительный план земельного участка, представленный для получения разрешения на строительство, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проект планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора **строительного подряда**);
- 5) акт, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора **строительного подряда**, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления **строительного контроля на основании договора**);
- 6) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 7) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора **строительного подряда**), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;
- 8) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение уполномоченного на осуществление федерального государственного экологического надзора федерального органа исполнительной власти (далее - орган федерального государственного экологического надзора), выдаваемое в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ ;
- 9) документ, подтверждающий заключение договора обязательного страхования гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте в соответствии с законодательством Российской Федерации об обязательном страховании гражданской ответственности владельца опасного объекта за причинение вреда в результате аварии на опасном объекте;
- 10) акт приемки выполненных работ по сохранению объекта культурного наследия, утвержденный соответствующим органом охраны объектов культурного наследия, определенным Федеральным законом от 25 июня 2002 года N 73-ФЗ "Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации", при проведении реставрации, консервации, ремонта этого объекта и его приспособления для современного

использования;

11) технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

4.1. Указанные в пунктах 5 и 8 части 4 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.2. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 8 части 4 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 3 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4.3. Документы, указанные в пунктах 1, 4, 5, 6, и 7 части 4 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органами, указанными в части 3 настоящей статьи, в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4.4. По межведомственным запросам органами, указанными в части 3 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), предусмотренные частью 4 настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся эти документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

4.5. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных частью 4 настоящей статьи иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

4.6. Для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию разрешается требовать только указанные в частях 4 и 4.5 настоящей статьи документы. Документы, предусмотренные частями 4 и 4.5 настоящей статьи, могут быть направлены в электронной форме. Правительством Российской Федерации или высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации (применительно к случаям выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления) могут быть установлены случаи, в которых направление указанных в частях 4 и 4.5 настоящей статьи документов осуществляется исключительно в электронной форме.

5. Орган, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, указанным в разрешении на строительство, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка, ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор в соответствии с частью 1 статьи 54 Градостроительного кодекса РФ, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится..

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

- 1) отсутствие документов, указанных в частях 4 и 4.5 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), требованиям, установленным проектом планировки территории, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации;
- 5) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, и строящийся, реконструируемый объект капитального строительства, в связи с размещением которого установлена или изменена зона с особыми условиями использования территории, не введен в эксплуатацию.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме

указанных в части 6 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, либо Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2, 8 - 10 и 11.1 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ.

6.1. Неполучение (несвоевременное получение) документов, запрошенных в соответствии с частями 4.2 и 4.3 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (за исключением линейного объекта) выдается застройщику в случае, если в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственную корпорацию по атомной энергии "Росатом" или Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

10. Обязательным приложением к разрешению на ввод объекта в эксплуатацию является представленный заявителем технический план объекта капитального строительства, подготовленный в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

11. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

11.1. После окончания строительства объекта капитального строительства лицо, осуществляющее строительство, обязано передать застройщику такого объекта результаты инженерных изысканий, проектную документацию, акты освидетельствования работ, конструкций, участков сетей инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства, иную документацию, необходимую для эксплуатации такого объекта.

11.2. При проведении работ по сохранению объекта культурного наследия разрешение на ввод в эксплуатацию такого объекта выдается с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

12. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

13. В течение трех рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию орган, выдавший такое разрешение, направляет копию такого разрешения в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 5.1 статьи 6 Градостроительного кодекса РФ, или в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на осуществление государственного строительного надзора, в случае, если выдано разрешение на ввод в эксплуатацию иных объектов капитального строительства.

14. В случаях, предусмотренных пунктом 9 части 7 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, в течение трех рабочих дней со дня выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом" или Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", выдавшие такое разрешение, направляют (в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия) копию такого разрешения в органы государственной власти или органы местного самоуправления, принявшие решение об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории в связи с размещением объекта, в отношении которого выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию.

15. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию не требуется в случае, если в соответствии с частью 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ для строительства или реконструкции объекта не требуется выдача разрешения на строительство.

16. В случае строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома застройщик в срок не позднее одного месяца со дня окончания строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома подает на бумажном носителе посредством личного обращения в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, в том числе через многофункциональный центр, либо направляет в указанные органы посредством почтового отправления с уведомлением о вручении или единого портала государственных и муниципальных услуг уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома (далее - уведомление об окончании строительства). Уведомление об окончании строительства должно содержать сведения, предусмотренные пунктами 1 - 5, 7 и 8 части 1 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ, а также сведения о параметрах построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, об оплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, о способе направления застройщику уведомления, предусмотренного пунктом 4 части 19 настоящей статьи. К уведомлению об окончании строительства прилагаются:

1) документы, предусмотренные пунктами 2 и 3 части 3 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ;

2) технический план объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома;

3) заключенное между правообладателями земельного участка соглашение об определении их долей в праве общей долевой собственности на построенные или реконструированные объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом в случае, если земельный участок, на котором построен или реконструирован объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, принадлежит двум и более гражданам на праве общей долевой

собственности или на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора.

17. В случае отсутствия в уведомлении об окончании строительства сведений, предусмотренных абзацем первым части 16 настоящей статьи, или отсутствия документов, прилагаемых к нему и предусмотренных пунктами 1 - 3 части 16 настоящей статьи, а также в случае, если уведомление об окончании строительства поступило после истечения десяти лет со дня поступления уведомления о планируемом строительстве, в соответствии с которым осуществлялись строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, либо уведомление о планируемом строительстве таких объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома ранее не направлялось (в том числе было возвращено застройщику в соответствии с частью 6 статьи 51.1 Градостроительного кодекса РФ), уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение трех рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства возвращает застройщику уведомление об окончании строительства и прилагаемые к нему документы без рассмотрения с указанием причин возврата. В этом случае уведомление об окончании строительства считается ненаправленным.

18. Форма уведомления об окончании строительства утверждается федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

19. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня поступления уведомления об окончании строительства:

1) проводит проверку соответствия указанных в уведомлении об окончании строительства параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами (в том числе в случае, если указанные предельные параметры или обязательные требования к параметрам объектов капитального строительства изменены после дня поступления в соответствующий орган уведомления о планируемом строительстве и уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления о планируемом строительстве). В случае, если уведомление об окончании строительства подтверждает соответствие параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства, осуществляется проверка соответствия параметров построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома указанным предельным параметрам и обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, действующим на дату поступления уведомления об окончании строительства;

2) проверяет соответствие вида разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома виду разрешенного использования, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

3) проверяет допустимость размещения объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию;

4) направляет застройщику способом, указанным в уведомлении об окончании строительства, уведомление о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности либо о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности с указанием всех оснований для направления такого уведомления. Формы уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности утверждаются федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства.

20. Уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется только в следующих случаях:

1) параметры построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не соответствуют указанным в пункте 1 части 19 настоящей статьи предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки, документацией по планировке территории, или обязательным требованиям к параметрам объектов капитального строительства, установленным настоящим Кодексом, другими федеральными законами;

2) вид разрешенного использования построенного или реконструированного объекта капитального строительства не соответствует виду разрешенного использования объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, указанному в уведомлении о планируемом строительстве;

3) размещение объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не допускается в соответствии с ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату поступления уведомления об окончании строительства, за исключением случаев, если указанные ограничения предусмотрены решением об установлении или изменении зоны с особыми условиями использования территории, принятым в отношении планируемого к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, и такой объект капитального строительства не введен в эксплуатацию.

21. Копия уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется в срок, указанный в части 19 настоящей статьи, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в орган регистрации прав, а также:

1) в орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный на

осуществление государственного строительного надзора, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 1 части 20 настоящей статьи;

2) в федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный на осуществление государственного земельного надзора, орган местного самоуправления, осуществляющий муниципальный земельный контроль, в случае направления застройщику указанного уведомления по основанию, предусмотренному пунктом 2 или 3 части 20 настоящей статьи.

Статья 31. Контроль, осуществляемый в процессе строительства

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

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

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

4. Государственный строительный надзор осуществляется в соответствии со ст. 54 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Строительный контроль проводится в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка и разрешенному использованию земельного участка.

6. Строительный контроль проводится применительно ко всем объектам капитального строительства лицами, осуществляющим строительство. Указанные лица обязаны извещать органы государственного строительного надзора о каждом случае возникновения аварийных ситуаций на объекте капитального строительства.

7. Организация муниципального градостроительного контроля на территории муниципального образования Захаровского сельского поселения по объектам капитального строительства, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте на которых не осуществляется государственный строительный надзор, является обязательной:

- во исполнение положений части 5 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации;
- в целях контроля за соблюдением застройщиками Правил землепользования и застройки, утвержденных органами местного самоуправления, за нарушение которых установлена административная ответственность, предусмотренная статьей 8.1 Закона Рязанской области от 04 декабря 2008 года № 709-IV «Об административных правонарушениях в Рязанской области»;
- в целях обеспечения соблюдения застройщиками градостроительных норм при строительстве объектов, по которым не требуется получение разрешения на строительство (часть 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, пункт 2.12* СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»).

Порядок организации муниципального градостроительного контроля утверждается муниципальным правовым актом согласно положениям части 4 статьи 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Должностные лица администрации муниципального образования Захаровского

сельского поселения вправе составлять протоколы об административных правонарушениях, при осуществлении полномочий по контролю (надзору), делегированных Российской Федерацией или субъектом Российской Федерации, а также при осуществлении муниципального контроля (ст. 1.3.1, Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях от 30.12.2001 г. № 195-ФЗ).

ГЛАВА 9. ПОРЯДОК ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ПРИМЕНЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ

Статья 32. Состав и порядок применения градостроительных регламентов

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

Градостроительные регламенты действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

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

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

3. Градостроительные регламенты устанавливаются для всех земель в границах муниципального образования Захаровского сельского поселения, за исключением указанных в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

4. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования недвижимости включают:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения строительных норм и правил, стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, санитарно-гигиенических норм и правил, а также обязательных требований настоящих Правил;
- вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным;
- условно разрешенные виды использования недвижимости.

5. Виды использования, отсутствующие в градостроительном регламенте, являются запрещенными и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований, без внесения дополнений и изменений в Правила.

6. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбираются для строительства самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований правообладателями таких земельных участков, за исключением организаций, упомянутых в части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

7. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков могут быть применены

только после получения специального согласования посредством публичных слушаний.

Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения посредством публичных слушаний.

Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

8. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут быть применены правообладателями таких участков самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований только при наличии на данном участке вида использования, отнесенного к соответствующим основным или условно разрешенным.

9. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (далее - предельные параметры) могут устанавливаться применительно к отдельным подзонам, выделенным в составе территориальных зон, или ко всем территориальным зонам, если в их составе не выделены подзоны. Предельные параметры устанавливают требования к строительному и ландшафтному зонированию территории, по отношению к которой установлен регламент, а также требования к благоустройству (в том числе к порядку установления уличной рекламы, ограждений, мощению участков и т.п.).

Перечень предельных параметров, содержащихся в градостроительных регламентах, может дополняться по мере разработки проектов планировки отдельных территорий. В зависимости от того, какие предельные параметры выделены применительно к разным частям территориальной зоны, происходит выделение подзон.

10. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости имеют право по своему усмотрению выбирать вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные к ним для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований технических регламентов, нормативно-технических документов, региональных и местных нормативов градостроительного проектирования.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области. Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство;
- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях правообладатель объекта недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования в Администрацию муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области, которая в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

Глава поселения 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; принимает решение о предоставлении разрешения на условно

разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения; принимает решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования в соответствии с законодательством;

Для использования земельных участков, объектов капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, необходимо предоставление разрешения посредством публичных слушаний.

11. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон с особыми условиями использования территорий, градостроительные регламенты, установленные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 33. Территориальные зоны, установленные для муниципального образования Захаровского сельского поселения

С учетом преимущественного использования территория Захаровского сельского поселения подразделяется на селитебную, ландшафтно-рекреационную и сельскохозяйственную.

В пределах указанных территорий выделяются зоны различного назначения и использования, и формируется система зонирования территорий, объединяющая:

- функциональное зонирование территорий,
- строительное зонирование,
- зонирование по особым условиям использования территорий.

Для целей регулирования застройки в соответствии с настоящими Правилами установлены следующие территориальные зоны:

Индекс зоны	Наименование территориальных зон
Ж 1	ЖИЛЫЕ ЗОНЫ (Ж) Зона застройки малоэтажными жилыми домами
О 1	ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ (О) Зона общественно-делового назначения
П 1	ПРОМЫШЛЕННЫЕ ЗОНЫ (П) Зона промышленных предприятий и складов
С 1	ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ (С) Зона сельскохозяйственных угодий

С 2	Зона сельскохозяйственного производства
С 3	Зона садоводческих и дачных объединений
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ (ИТ)	
ИТ 1	Зона инженерно-транспортной инфраструктуры
РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ (Р)	
Р 1	Зона рекреационного назначения
Р 2	Зона водных объектов
Р 3	Зона лесного фонда
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СН)	
СН 1	Зона специального назначения
ЗОНЫ ОБЪЕКТОВ КУЛЬТУРЫ (ОК)	
ОК 1	Зона объектов культурного наследия

2. Территориальные зоны могут подразделяться на подзоны в зависимости от того, какие предельные параметры использования объектов капитального строительства и земельных участков установлены относительно их отдельных частей. Подзоны могут подразделяться на участки градостроительного зонирования, образуемые отдельными земельными участками, имеющими непрерывающиеся общие границы.

3. Подзона территориальной зоны (подзона) – территория, выделенная в составе территориальной зоны по схожести средовых характеристик застройки в ее пределах и для которой установлены одинаковые параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства, при этом в составе одной территориальной зоны должно быть выделено не менее двух подзон, либо выделение подзон не производится, а параметры использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в регламенте самой территориальной зоны.

4. Участок градостроительного зонирования – часть территории подзоны, территориальной зоны, состоящая из земельных участков, имеющих смежные границы и отделенная от других участков этой же территориальной зоны (подзоны) участками градостроительного зонирования других территориальных зон (подзон).

Статья 34. Зоны с особыми условиями использования территории, установленные для муниципального образования Захаровского сельского поселения

1. Для муниципального образования Захаровского сельского поселения установлены следующие зоны с особыми условиями использования территории:

- охранный зона объектов электросетевого хозяйства;

- охранный зона объектов системы газоснабжения;
- охранный зона сетей связи и сооружений связи;
- охранный зона магистральных трубопроводов;
- охранный зона геодезических пунктов;
- охранный зона стационарных пунктов наблюдений за состоянием окружающей природной среды, ее загрязнением;
- охранный зона железных дорог;
- охранный зона на загрязненных землях;
- охранный зона особо охраняемых природных территорий;
- временная зона охраны объектов культурного наследия;
- водоохранная зона;
- прибрежная защитная полоса;
- зона санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения;
- санитарно-защитная зона кладбищ;
- санитарно-защитная зона производственных, сельскохозяйственных предприятий и объектов коммунального значения.

2. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Рязанской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

ГЛАВА 10. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Статья 35. Состав и содержание карт градостроительного зонирования

Градостроительные регламенты отражены в пояснительной записке (перечень видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства; предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации) и на картах градостроительного зонирования.

1. Картами градостроительного зонирования в составе Правил являются графические отображения границ территориальных зон, подзон, участков градостроительного зонирования, границ зон с особыми условиями использования территории.

2. Карта градостроительного зонирования состоит из двух частей:

- карта границ территориальных зон;
- карта границ зон с особыми условиями использования территорий.

3. Масштаб карты градостроительного зонирования установлен 1:10 000 (в 1 см - 100 метров).

На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. В случаях, когда в пределах планировочных элементов (кварталов, микрорайонов) не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

- а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;
- б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования, за исключением ряда случаев, указанных ниже. Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования могут устанавливаться по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам городского поселения;

- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. Карта зон с особыми условиями использования территорий. Режим градостроительной деятельности в пределах указанных зон определяется законодательством Российской Федерации, Рязанской области, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Карта границ зон с особыми условиями использования территории подготавливается применительно ко всей территории муниципального образования Захаровского сельского поселения.

При нанесении на карты зон с особыми условиями использования территории границ указанных зон необходимо руководствоваться имеющейся документацией с установлением и описанием границ указанных зон, а при ее отсутствии руководствоваться нормативными правовыми актами, регулирующими режим градостроительной деятельности в пределах данных зон, в том случае, если таковые акты содержат прямые указания на способ установления границ указанных зон. Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон. Ограничения видов использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, в составе градостроительного регламента указываются применительно ко всей территориальной зоне, если в ее пределах распространяется действие зон с особыми условиями использования территорий.

На картах зон с особыми условиями использования территории отображаются:

1) принятые в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия решения проекта зон охраны объектов культурного наследия, иных документов в части границ таких зон.

В настоящие Правила включается описание определенных проектом зон охраны объектов культурного наследия, иными документами ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

Указанные ограничения действуют в пределах указанных зон и относятся к:

- сомасштабности исторически сложившейся среде (существующим зданиям, строениям, сооружениям) планируемых к созданию, реконструкции объектов недвижимости;
- особенностям оформления фасадов вновь создаваемых, реконструируемых зданий в соответствии с исторически сложившимся архитектурным окружением.

В пределах границ зон охраны объектов культурного наследия градостроительные регламенты применяются с учетом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

2) объекты, установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на картах, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам, применяются с учетом ограничений, соответствующих действующему законодательству Российской Федерации, описание которых содержится в соответствующих статьях настоящих Правил.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

Статья 36. Порядок ведения карт градостроительного зонирования

1. Ведение карты градостроительного зонирования (своевременное отображение

внесенных в установленном порядке изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий) осуществляется администрацией муниципального образования Захаровского сельского поселения.

2. В случае внесения изменений в границы зон с особыми условиями использования территорий лицо, заинтересованное в отображении таких изменений, либо уполномоченный орган, ответственный за регулирование использования таких зон, уведомляет Комиссию о внесении соответствующих изменений и в течение пяти дней с такого уведомления представляет в Комиссию документы, подтверждающие правомочность внесения таких изменений. Комиссия в течение тридцати дней принимает решение об отображении указанных изменений на карте границ зон с особыми условиями использования территории. Администрация муниципального образования Захаровского сельского поселения в течение десяти дней с момента принятия решения обеспечивает внесение изменений в карту и публикацию таких изменений в порядке, аналогичном порядку публикации изменений в Правила.

Статья 37. Территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Территории общего пользования нанесены условно в пределах существующих красных линий. На участках территорий, где красные линии не определены или утратили актуальность, территории общего пользования включены в состав различных территориальных зон.

2. Для определения границ территорий общего пользования необходимо откорректировать проект красных линий, на момент составления Правил утративший актуальность и не соответствующий действительности. Границы территорий общего пользования фиксируются после разработки проекта и включаются в Правила в порядке внесения в них дополнений.

3. Использование территорий общего пользования и земель, применительно к которым градостроительный регламент не устанавливается, определяется частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, иными действующими законодательными и нормативными правовыми актами.

ГЛАВА 11. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 38. Действие Правил по отношению к генеральному плану поселения, документации по планировке территории и правам, возникшим до их введения

1. После введения в действие настоящих Правил органы местного самоуправления муниципального образования Захаровского сельского поселения Захаровского района Рязанской области могут принимать решения о:

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

2. Принятые до введения в действие настоящих Правил муниципальные нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам, за исключением случаев, указанных в части 2 и 3 настоящей статьи.

3. Настоящие Правила в отношении видов разрешенного использования индивидуально определенных земельных участков, установленных до введения в действие настоящих Правил посредством издания муниципальных нормативных правовых актов, обратной силы не имеют.

4. Настоящие Правила в отношении требований к параметрам использования объектов капитального строительства и земельных участков, установленные в градостроительных планах и архитектурно-планировочных заданиях, утвержденных до вступления в силу настоящих Правил, обратной силы не имеют.

5. Настоящие Правила в отношении требований к функциональному назначению территорий, параметрам объектов капитального строительства, земельных участков, установленные в проектах планировки и (или) межевания территорий, разработанных до вступления в силу настоящих Правил, обратной силы не имеют.

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

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, указанных в настоящих Правилах;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в зонах с особыми условиями использования территорий, указанными Правилах;

3) имеют параметры, не соответствующие предельным параметрам, установленным применительно к соответствующим зонам.

7. Постановлением Администрации муниципального образования Захаровского сельского поселения может быть придан статус несоответствия градостроительным

регламентам производственных и иных объектов, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы участков, на которых расположены такие объекты и (или) функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов.

Статья 39. Ответственность за нарушение Правил

Ответственность за нарушение Правил наступает согласно законодательству Российской Федерации и субъекта Российской Федерации, в частности Законом Рязанской области от 04 декабря 2008 года № 709-IV «Об административных правонарушениях в Рязанской области».

ЧАСТЬ 2

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

ГЛАВА 12. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план населенного пункта, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости, независимо от форм собственности.

Градостроительные регламенты устанавливаются в соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) в границах, занятых линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Статья 40. Жилые зоны (Ж)

1. Зона жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки, предназначена для размещения жилых домов при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. В жилых зонах допускается размещение объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего (полного) общего образования, культовых объектов, иных объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду, а также объектов социального и коммунально-бытового назначения, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, линейных объектов в случаях, предусмотренных настоящими Правилами.

3. Личное подсобное хозяйство – форма непредпринимательской деятельности граждан по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

Для ведения личного подсобного хозяйства могут использоваться земельный участок в границах поселений (приусадебный земельный участок) и земельный участок за границами поселений (полевой земельный участок).

Приусадебный земельный участок используется для производства сельскохозяйственной продукции, а также для возведения жилого дома, производственных, бытовых и иных зданий, строений, сооружений с соблюдением настоящих нормативов, экологических, санитарно-гигиенических, противопожарных и иных правил.

Полевой земельный участок используется исключительно для производства сельскохозяйственной продукции без права возведения на нем зданий и строений.

4. При осуществлении в жилых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной, транспортной и социальной инфраструктур. Размеры земельных участков под инженерные и транспортные сооружения, режимы использования территории и, накладываемые в соответствии с ними, ограничения, определяются на стадиях последующего проектирования, проектов межевания и планировки территории микрорайона или

квартала, в соответствии с действующими на территории РФ нормами и правилами, а так же при согласовании с местными (районными, региональными или федеральными - при необходимости, в зависимости от значения инженерного сооружения) структурами, ответственными за инженерные сети и сооружения.

5. Расчетные показатели объемов и типов жилой застройки должны производиться с учетом сложившейся и прогнозируемой социально-демографической ситуации и доходов населения. Рекомендуются предусматривать разнообразные типы жилых домов, дифференцированных по уровню комфорта в соответствии со следующими показателями:

Тип жилого дома или квартиры по уровню комфорта	Норма площади жилого дома или квартиры на одного человека, кв. м	Формула заселения жилого дома или квартиры	Доля в общем объеме жилищного строительства, %
1	2	3	4
Престижный (бизнес-класс)	40	$k = n + 2$	15
Массовый (эконом-класс)	30	$k = n + 1$	50
Социальный (муниципальное жилище)	20	$k = n$	30
Специализированный	-	$k = n - 1$	5
Примечания: 1. Общее число жилых комнат в квартире или доме – k и численность проживающих людей – n ; 2. Специальные типы жилища – дома гостиничного типа, специализированные жилые комплексы; 3. Указанные нормативные показатели не являются основанием для установления нормы реального заселения.			

6. Все размещаемые в жилых зонах объекты, не попадающие под категорию жилья, должны соответствовать санитарно-эпидемиологическим требованиям к условиям проживания в жилых зданиях и помещениях, а также иным федеральным, региональным и местным нормативным документам, действующим на территории РФ.

Ж-1. Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами с приусадебными земельными участками с содержанием домашнего скота и птицы

Предназначена для размещения как отдельно стоящих усадебных, коттеджных и многоквартирных жилых домов, так и блокированной застройки из домов малой этажности (до 3 этажей) с приусадебными участками.

Приквартирные участки для ведения ЛПХ в основном предназначены для ведения хозяйственной деятельности и размещения хозяйственных построек, предусматривают также благоустройство и создание комфортабельной среды проживания.

Приквартирные участки (без возможности ведения ЛПХ) предназначены для благоустройства и создания комфортабельной среды проживания, территория не предназначена для размещения хозяйственных построек.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	- для индивидуального жилищного строительства; - для ведения личного подсобного хозяйства; - блокированная жилая застройка; - ведение огородничества; - ведение садоводства; - ведение дачного хозяйства; - земельные участки (территории) общего пользования.

2	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - среднеэтажная жилая застройка; - малоэтажная многоквартирная жилая застройка; - объекты гаражного назначения; - общественное управление; - деловое управление; - банковская и страховая деятельность; - амбулаторное ветеринарное обслуживание; - развлечения; - дошкольное, начальное и среднее общее образование; - природно-познавательный туризм; - туристическое обслуживание; - спорт; - легкая промышленность; - объекты придорожного сервиса; - выставочно-ярмарочная деятельность; - пчеловодство; - коммунальное обслуживание; - социальное обслуживание; - бытовое обслуживание; - амбулаторно-поликлиническое обслуживание; - культурное развитие; - религиозное использование; - гостиничное обслуживание; - магазины; - рынки; - общественное питание; - обслуживание автотранспорта; - обеспечение внутреннего правопорядка; - питомники.
---	--	--

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Ж-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные параметры:

Предельный минимальный размер земельного участка	20 м	Минимальная ширина участков вдоль фронта улицы
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	

Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Предельное количество этажей зданий, строений, сооружений	3 этажа	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%	Для участков с жилыми домами
	60%	Для участков с объектами обслуживания
<p>Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011</p> <p>Противопожарное минимальное расстояние между жилыми домами следует принимать в зависимости от материалов, из которых построены дома, в соответствии с требованиями Федерального закона от 22 июля 2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности»</p>		

Предельная минимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения огородничества – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения огородничества – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения садоводства – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения садоводства – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения дачного хозяйства – 500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения дачного хозяйства – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 20 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 100 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для питомников – 500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для питомников – 5000 кв.м.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для размещения среднеэтажных многоквартирных жилых домов и малоэтажных многоквартирных жилых домов не регламентируются и устанавливаются в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки

территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объекта в соответствии с СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для иных видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

В случае возникновения необходимости отклонения от предельных параметров минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков, допускается уменьшение минимальных или увеличение максимальных размеров земельных участков при условии соблюдения технических регламентов в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

При уточнении границ земельного участка площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законодательством требований, может быть больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержится в государственном кадастре недвижимости, на величину не более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный настоящими Правилами для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования.

Удельный вес озеленённых территорий – не менее 60%.

Высота жилых домов:

- до верха плоской кровли – не более 10 м;
- до конька скатной кровли - не более 14 м.

Высота вспомогательных зданий и сооружений:

- до верха плоской кровли – не более 4 м;
- до конька скатной кровли – не более 7 м.

В целях наименьшего затенения соседних участков расстояние от дома, хозяйственных построек, и сооружений до границ соседних участков, расположенных с востока, севера и запада и промежуточных положений, должно составлять не менее 0,5 высоты указанных строений (сооружений), измеренной от планировочной отметки земли до конька крыши (до верхней отметки сооружений) с соблюдением следующих минимальных планировочных и нормативных требований к размещению:

- минимальное расстояние от границ соседнего участка до основного строения — 3 м для зданий I—II степеней огнестойкости, 4 м для зданий III степени огнестойкости, 8 м для зданий IV—V степеней огнестойкости;

- хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости;

- до границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым и зооветеринарным требованиям должны быть не менее:

- от усадебного одно-, двухэтажного дома – 3 м;
- от постройки для содержания скота и птицы – 4 м;
- от других построек – 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев – 4 м;
- среднерослых деревьев – 2 м;
- от кустарника - 1 м;
- от открытой стоянки – 1 м;

- отступ от красной линии до линии застройки при новом строительстве составляет не менее 5

метров;

- расстояние от полотна дороги до ограждения не менее 3 метров;
- ограждения земельных участков должны быть не выше 1,8 метра, вид ограждения и его высота должны быть единообразными, как минимум, на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы, светопропускание ограждения допускается не менее 30 %;
- на границе с соседними участками ограждение должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения и высотой - не более 1,8 м;
- благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 м.;
- при наличии расстояния между проезжей частью и ограждением более 3 метров допускается озеленение выше 2 метров, воздушный проём от линии электропередач до верха озеленения не менее 1 метра.

Ж-2. Зоны застройки индивидуальными и блокированными жилыми домами городского типа с приусадебными (приквартирными) земельными участками без содержания домашнего скота и птицы

Зоны Ж-2 применимы в полном соответствии с зонами Ж-1 настоящих правил.

Ж-3. Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами (1-2 этажные) секционного типа

Зоны застройки малоэтажными многоквартирными жилыми домами секционного типа выделены для формирования жилых районов невысокой плотности с размещением многоквартирных жилых домов высотой не выше двух этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для активного и пассивного отдыха, скверы.

Зоны Ж-3 предназначены для размещения 1-2-этажных многоквартирных жилых домов секционного типа, выполненных по типовым или индивидуальным проектам без приусадебных земельных участков.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - малоэтажная многоквартирная жилая застройка; - земельные участки (территории) общего пользования.
2	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного строительства; - для ведения личного подсобного хозяйства; - блокированная жилая застройка; - среднеэтажная жилая застройка; - ведение огородничества; - ведение садоводства; - ведение дачного хозяйства; - объекты гаражного назначения; - спорт; - природно-познавательный туризм; - туристическое обслуживание; - коммунальное обслуживание; - социальное обслуживание; - бытовое обслуживание;

	<ul style="list-style-type: none"> - амбулаторно-поликлиническое обслуживание; - дошкольное, начальное и среднее общее образование; - культурное развитие; - религиозное использование; - амбулаторное ветеринарное обслуживание; - деловое управление; - рынки; - магазины; - общественное питание; - гостиничное обслуживание; - обслуживание автотранспорта; - общественное управление; - обеспечение внутреннего правопорядка.
--	---

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Ж-3) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные параметры:

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа, исключение составляют шпили, башни, колокольни
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%
Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011.	

Предельная минимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 2000 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для блокированной жилой застройки –

400 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 20 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 100 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения огородничества – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения огородничества – 1500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения садоводства – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения садоводства – 1500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения дачного хозяйства – 500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения дачного хозяйства – 1500 кв.м.;

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки многоквартирными жилыми домами и для иных видов разрешенного использования, предусматривающих строительство общественных зданий и сооружений, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

В случае возникновения необходимости отклонения от предельных параметров минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков, допускается уменьшение минимальных или увеличение максимальных размеров земельных участков при условии соблюдения технических регламентов в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

При уточнении границ земельного участка площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законодательством требований, может быть больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержится в государственном кадастре недвижимости, на величину не более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный настоящими Правилами для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для индивидуального и блокированного жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства, а также предельные размеры этих земельных участков, принимаются в соответствии с данными

указанными в регламенте зоны Ж-1 настоящих правил и с учетом положений регламента зоны Ж-3.

Размер земельных участков объектов обслуживания, принимать в соответствии с проектами планировки и приложением 7 СНиП 2.07.01-89* («Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»).

В случае разделения земельного участка многоквартирного жилого дома на отдельные участки для каждой квартиры размер такого участка должен быть не менее 300 кв.м.

Размеры площадок для стоянок автомашин наземных принимаются 25 м²/на одно машино-место, для гаражей 30 м²/на одно машино-место, расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий определяется табл. 10 СНиП 2.07.01-89* и требованиями технического регламента «О требованиях пожарной безопасности».

Расстояние от красных линий предприятий и учреждений обслуживания принимаются в соответствии с проектом планировки.

Высота зданий – до 3 этажей включительно с возможным использованием мансардного этажа.

Высота вспомогательных построек – не выше 1 этажа.

Иные параметры в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

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

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

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

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

Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Не допускается размещать во встроенных и встроенно-пристроенных помещениях жилых домов:

- специализированные магазины москательного-химических и других товаров, эксплуатация которых может вести к загрязнению территории и воздуха жилой застройки;
- магазины с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
- склады любого назначения оптовой торговли;
- все предприятия, а также магазины с режимом функционирования после 23 часов;
- предприятия бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся вещества (кроме парикмахерских и мастерских по ремонту часов общей площадью до 30 м²);
- бани и сауны;
- предприятия питания и досуга с числом мест более 50, общей площадью более 250 м² и с музыкальным сопровождением;
- прачечные и химчистки (кроме приемных пунктов и прачечных самообслуживания производительностью до 75 кг в смену);
- автоматические телефонные станции общей площадью более 100 м²;
- похоронные бюро;
- встроенные и пристроенные трансформаторные подстанции;
- производственные помещения (кроме помещений категорий В и Д для труда инвалидов и людей старшего возраста, в их числе: пунктов выдачи работы на дом, мастерских для сборочных и декоративных работ);

- травмпункты, подстанции скорой и неотложной медицинской помощи, дерматовенерологические, психиатрические, инфекционные и фтизиатрические кабинеты врачебного приема, отделения (кабинеты) магнитно-резонансной томографии;

- помещения с лечебной или диагностической аппаратурой и установками, являющимися источниками ионизирующего излучения, ветеринарные клиники и кабинеты.

Максимальная площадь встроенного или встроенно-пристроенного объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 40% от общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования.

Размеры земельных участков, плотность застройки определяются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

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

Ж-4. Зоны застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами (3-4 этажные) секционного типа

Зоны застройки среднеэтажными многоквартирными жилыми домами секционного типа выделены для формирования жилых районов средней плотности с размещением многоквартирных жилых домов 3-4 этажей. Допускается ограниченный спектр услуг местного значения, некоммерческие коммунальные предприятия, а также площадки для отдыха, игр, спортивные площадки, скверы.

Зоны Ж-4 предназначены для размещения 3-4-этажных многоквартирных жилых домов секционного типа, выполненных по типовым и индивидуальным проектам без приусадебных земельных участков.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - среднеэтажная жилая застройка; - земельные участки (территории) общего пользования.
2	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - малоэтажная многоквартирная жилая застройка; - для индивидуального жилищного строительства; - для ведения личного подсобного хозяйства; - блокированная жилая застройка; - ведение огородничества; - ведение садоводства; - ведение дачного хозяйства; - объекты гаражного назначения; - спорт; - природно-познавательный туризм; - туристическое обслуживание; - коммунальное обслуживание; - социальное обслуживание; - бытовое обслуживание; - амбулаторно-поликлиническое обслуживание; - дошкольное, начальное и среднее общее образование;

	<ul style="list-style-type: none"> - культурное развитие; - религиозное использование; - амбулаторное ветеринарное обслуживание; - деловое управление; - рынки; - магазины; - общественное питание; - гостиничное обслуживание; - обслуживание автотранспорта; - общественное управление; - обеспечение внутреннего правопорядка.
--	--

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (Ж-4) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные параметры:

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	4 этажа, исключение составляют шпили, башни, колокольни
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%
Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011.	

Предельная минимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 2000 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для блокированной жилой застройки –

1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 20 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 100 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения огородничества – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения огородничества – 1500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения садоводства – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения садоводства – 1500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения дачного хозяйства – 500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения дачного хозяйства – 1500 кв.м.;

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки многоквартирными жилыми домами и для иных видов разрешенного использования, предусматривающих строительство общественных зданий и сооружений, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в территориальных зонах, на которые действие градостроительных регламентов не распространяются или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяются в соответствии с федеральным законодательством, нормами градостроительного проектирования и проектами планировки территории, разработанными и утвержденными в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, нормативно-правовыми актами Рязанской области и настоящими Правилами.

В случае возникновения необходимости отклонения от предельных параметров минимальных и (или) максимальных размеров земельных участков, допускается уменьшение минимальных или увеличение максимальных размеров земельных участков при условии соблюдения технических регламентов в соответствии со статьей 17 настоящих Правил.

При уточнении границ земельного участка площадь этого земельного участка, определенная с учетом установленных в соответствии с Федеральным законодательством требований, может быть больше площади, сведения о которой относительно этого земельного участка содержится в государственном кадастре недвижимости, на величину не более чем предельный минимальный размер земельного участка, установленный настоящими Правилами для земель соответствующего целевого назначения и разрешенного использования

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для индивидуального и блокированного жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства, а также

предельные размеры этих земельных участков, принимаются в соответствии с данными указанными в регламенте зоны Ж-1 настоящих правил и с учетом положений регламента зоны Ж-4.

Размер земельных участков для объектов обслуживания, принимать в соответствии с проектами планировки и приложением 7 СНиП 2.07.01-89* («Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»).

Размеры площадок для стоянок автомашин наземных принимаются 25 м²/на одно машино-место, для гаражей 30 м²/на одно машино-место, расстояние от площадок до окон жилых и общественных зданий определяется табл. 10 СНиП 2.07.01-89* и требованиями технического регламента «О требованиях пожарной безопасности».

Расстояние от красных линий до учреждений и предприятий обслуживания принимать в соответствии с проектом планировки.

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

Предприятия обслуживания размещаются в первых этажах, выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта.

Переустройство и перепланировка жилых помещений в жилых домах должно осуществляться в соответствии с Постановлением Главы администрации муниципального образования - Захаровский муниципальный район Рязанской области от 12.05.2012 N 377.

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

Предельная высота жилых зданий, общественных учреждений; размер земельных участков для гаражей и открытых стоянок – в соответствии с проектом планировки.

Удельные размеры площадок для хозяйственных целей – 0,3 м²/чел., 1 контейнер на 15 квартир.

Расстояние от площадок для хозяйственных целей до границ участков жилых домов, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 50 м., но не более 100 м.

Расстояние от игровых площадок, площадок отдыха до мусоросборников – не менее 20 м., от жилых зданий – не менее 25 м.

Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные».

Реконструкцию многоквартирного жилого дома в виде строительства пристроек, балконов, лоджий, веранд (за исключением фасадной стороны здания) осуществлять по проекту, включающему паспорт цветовой отделки фасадов, согласованному со структурными подразделениями по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС.

Статья 41. Общественно-деловые зоны (ОД)

Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов государственных, муниципальных и частных учреждений, направленных на организацию и развитие общественной, деловой и коммерческой жизни населения, а так же на организацию досуга и отдыха населения.

При осуществлении в общественно-деловых зонах строительства зданий, строений, сооружений следует предусматривать их обеспечение объектами инженерной и транспортной инфраструктур. Размеры земельных участков под инженерные и транспортные сооружения, режимы использования территории участков и, накладываемые в соответствии с ними, ограничения, определяются на стадиях последующего проектирования, проектов межевания и планировки территории микрорайона или квартала, в соответствии с действующими на территории РФ нормами и правилами, а так же при согласовании с местными (районными, региональными или федеральными - при необходимости, в

зависимости от значения инженерного сооружения) структурами, ответственными за инженерные сети и сооружения.

ОД-1. Зона общественно-делового назначения

В этой зоне могут размещаться учреждения административной и деловой деятельности, центры деловой, финансовой и общественной активности, торговли, бытового обслуживания, общественного питания. Также здесь могут размещаться научно-исследовательские учреждения, культовые здания, строения, сооружения и объекты, способствующие организации досуга и культурного отдыха, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры для обслуживания данной зоны.

Возможно размещение учреждений здравоохранения и образовательных учреждений общего, среднего профессионального, высшего профессионального, а также дополнительного образования.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - общественное управление; - коммунальное обслуживание; - бытовое обслуживание; - социальное обслуживание; - амбулаторно-поликлиническое обслуживание; - стационарное медицинское обслуживание; - амбулаторное ветеринарное обслуживание; - дошкольное, начальное и среднее общее образование; - культурное развитие; - спорт; - банковская и страховая деятельность; - деловое управление; - гостиничное обслуживание; - общественное питание; - магазины; - рынки; - развлечения; - обеспечение внутреннего правопорядка; - земельные участки (территории) общего пользования; - связь; - объекты гаражного назначения; - склады.
2	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного строительства; - для ведения личного подсобного хозяйства; - блокированная жилая застройка; - трубопроводный транспорт; - среднеэтажная жилая застройка; - малоэтажная многоквартирная жилая застройка; - приюты для животных; - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы)); - выставочно-ярмарочная деятельность; - религиозное использование; - обслуживание автотранспорта; - объекты придорожного сервиса; - автомобильный транспорт.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ОД-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные параметры:

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа, исключение составляют шпили, башни, колокольни
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%
Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011.	

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки многоквартирными жилыми домами и для иных видов разрешенного использования, предусматривающих строительство общественных зданий и сооружений, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельная минимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 2000 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 20 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 100 кв.м.;

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для индивидуального и блокированного жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства, а также предельные размеры этих земельных участков, принимаются в соответствии с данными указанными в регламенте зоны Ж-1 настоящих правил и с учетом положений регламента зоны ОД-1.

Доля жилых функций в зоне не должна превышать 60%.

Максимальный процент застройки данной зоны составляет 60%.

Предельные значения параметров земельных участков устанавливаются проектом планировки территории и (или) проектов межевания территории с учетом Приложения 7 СНиП 2.07.01-89* («Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»).

Все объекты обеспечиваются гостевыми автостоянками, размещаемыми в границах земельного участка, с учетом автомобилизации (планируемый показатель автомобилизации не менее 300 а/м на 1000 человек населения). При преобразовании застроенных территорий допускается, по согласованию со структурными подразделениями по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС муниципального образования, размещение объектов благоустройства и гостевых автостоянок на землях общего пользования, но не более 20% от расчетного количества.

ОД-2. Зоны учреждений образования, науки и социального обеспечения

Зоны ОД-2 применимы в полном соответствии с зонами ОД-1 настоящих правил.

ОД-3. Зоны размещения учреждений здравоохранения

Зоны ОД-2 применимы в полном соответствии с зонами ОД-1 настоящих правил.

ОД-4. Зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений

Зоны спортивных и спортивно-зрелищных сооружений предназначены для создания условий функционирования и формирования новых спортивных и спортивно-зрелищных сооружений и их комплексов вне зон рекреационного назначения, для сохранения и развития территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом, а также для отдыха населения.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	- спорт; - земельные участки (территории) общего пользования.
2	Условно разрешенные виды использования	- выставочно-ярмарочная деятельность.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в границах территорий общего пользования, предназначенные для размещения или занятые линейными объектами и в границах участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ОД-4) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков для всех иных видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Размер земельных участков, принимать в соответствии с проектами планировки и приложением 7 СНиП 2.07.01-89* («Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»).

Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории.

ОД-5. Зоны размещения объектов придорожного сервиса

В этой зоне могут размещаться учреждения административной и деловой деятельности, центры деловой, финансовой и общественной активности, торговли, бытового обслуживания, общественного питания. Также здесь могут размещаться научно-исследовательские учреждения, культовые здания, строения, сооружения и объекты, способствующие организации досуга и культурного отдыха, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры для обслуживания данной зоны.

Возможно размещение учреждений здравоохранения и образовательных учреждений общего, среднего профессионального, высшего профессионального, а также дополнительного образования.

1	2	3
Виды разрешенного использования		

1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - обслуживание автотранспорта; - объекты придорожного сервиса; - автомобильный транспорт. - общественное управление; - коммунальное обслуживание; - бытовое обслуживание; - деловое управление; - гостиничное обслуживание; - общественное питание; - магазины; - рынки; - развлечения; - обеспечение внутреннего правопорядка; - земельные участки (территории) общего пользования; - связь; - объекты гаражного назначения; - склады.
2	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного строительства; - для ведения личного подсобного хозяйства; - блокированная жилая застройка; - трубопроводный транспорт; - приюты для животных; - объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы); - выставочно-ярмарочная деятельность; - религиозное использование;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ОД-5) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные параметры:

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа, исключение составляют шпили, башни, колокольни

Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%
Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011.	

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки многоквартирными жилыми домами и для иных видов разрешенного использования, предусматривающих строительство общественных зданий и сооружений, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*), РНПП 4.5-2010, РНПП 9.10-2010.

Предельная минимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 2000 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для блокированной жилой застройки – 400 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для блокированной жилой застройки – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 20 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 100 кв.м.;

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для индивидуального и блокированного жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства, а также предельные размеры этих земельных участков, принимаются в соответствии с данными указанными в регламенте зоны Ж-1 настоящих правил и с учетом положений регламента зоны ОД-5.

Доля жилых функций в зоне не должна превышать 60%.

Максимальный процент застройки данной зоны составляет 60%.

Предельные значения параметров земельных участков устанавливаются проектом планировки территории и (или) проектов межевания территории с учетом Приложения 7 СНиП 2.07.01-89* («Нормы расчета учреждений и предприятий обслуживания и размеры их земельных участков»).

Все объекты обеспечиваются гостевыми автостоянками, размещаемыми в границах земельного участка, с учетом автомобилизации (планируемый показатель автомобилизации не менее 300 а/м на 1000 человек населения). При преобразовании застроенных территорий допускается, по согласованию со структурными подразделениями по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС муниципального образования, размещение объектов благоустройства и гостевых автостоянок на землях общего пользования, но не более 20% от расчетного количества.

Статья 42. Промышленные зоны (П)

Выделены с целью формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз.

При осуществлении в производственных и коммунально-складских зонах строительства зданий, строений, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктур, размеры земельных участков под инженерные и транспортные сооружения, режимы использования территории участков и, накладываемые в соответствии с ними, ограничения, определяются на стадиях последующего проектирования, проектов межевания и планировки территории микрорайона или квартала, в соответствии с действующими на территории РФ нормами и правилами, а так же при согласовании с местными (районными, региональными или федеральными - при необходимости, в зависимости от значения инженерного сооружения) структурами, ответственными за инженерные сети и сооружения.

ПК-1. Зоны размещения промышленных, коммунальных и складских объектов

Выделена с целью формирования комплексов производственных, коммунальных предприятий, складских баз. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

Если объекты, располагающиеся в данной зоне, имеют вредное воздействие и граничат с жилой застройкой или иной зоной массового пребывания людей, то такие объекты необходимо отделять санитарно-защитными зонами (СЗЗ) соответствующего класса с озеленением территории СЗЗ не менее 60%. Особо вредные и негативно-влияющие объекты необходимо размещать либо на окраинах населенных пунктов, либо за его пределами, учитывая особенности местного климата и розы ветров данного района.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - коммунальное обслуживание; - склады; - строительная промышленность; - легкая промышленность; - пищевая промышленность; - объекты гаражного назначения; - деловое управление; - магазины; - ветеринарное обслуживание; - обслуживание автотранспорта; - связь; - энергетика; - земельные участки (территории) общего пользования.
2	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - общественное питание; - гостиничное обслуживание; - объекты придорожного сервиса; - обеспечение научной деятельности; - обеспечение внутреннего правопорядка; - производственная деятельность; - недропользование; - для ведения личного подсобного хозяйства; - амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ПК-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные параметры:

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3,0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	для объектов социального, культурно-бытового обслуживания и придорожного сервиса – 3 этажа, исключение составляют шпили, башни, колокольни; для объектов коммунально-складского назначения и промышленного производства – не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 2000 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 20 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 100 кв.м.;

1. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;
2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.
3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.
4. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.
5. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.
6. Временное сокращение объема производства не является основанием к пересмотру принятой величины санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой его мощности.

ПК-2. Зоны размещения гаражных кооперативов и хозяйственных построек

Зоны ПК-2 выделены для обеспечения правовых условий формирования хозяйственной зоны для жителей секционной жилой застройки.

На территории зоны ПК-2 размещены индивидуальные гаражи, хозяйственные постройки, огороды.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	- объекты гаражного назначения; - ведение огородничества; - земельные участки (территории) общего пользования.
2	Условно разрешенные виды использования	- бытовое обслуживание; - ведение садоводства; - обслуживание автотранспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ПК-2) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные параметры:

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого	не подлежит установлению

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Предельная минимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 20 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 100 кв.м.;

1. Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;
2. Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.
3. Предельные размеры земельных участков, равно как и отступы объектов капитального строительства от границ земельных участков и красных линий застройки определяются проектами планировки территории с учетом специализации предприятий.
4. Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.
5. Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

ПК-3. Санитарно-защитные зоны производственных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур объектов специального назначения, иных объектов

1. Для производственных и коммунально-складских предприятий, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов специального назначения, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, являющимися источниками производственных вредностей, в зависимости от мощности, условий осуществления технологического процесса, характера и количества выделяемых в окружающую среду вредных и неприятно пахнущих веществ, создаваемого шума, вибраций, электромагнитных волн радиочастот, ультразвука и других вредных факторов, а также с учетом предусматриваемых мер по уменьшению неблагоприятного влияния их на окружающую среду в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов согласно санитарным нормам проектирования на территории муниципального образования – Захаровское сельское поселение установлены следующие размеры санитарно-защитных зон:

- класса III - 300 м;
- класса IV - 100 м;

- класса V - 50 м.

Санитарно-защитные зоны устанавливаются также для автозаправочных станций, объектов торговли и общественного питания, бань, прачечных, moteлей, гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта.

2. Размеры санитарно-защитных зон (далее также –СЗЗ) от производственных и коммунально-складских предприятий, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, объектов специального назначения, их отдельных зданий и сооружений определяются на основании проектной документации.

Размеры санитарно-защитных зон для автозаправочных станций, объектов торговли и общественного питания, бань, прачечных, moteлей, гаражей, площадок и сооружений для хранения общественного и индивидуального транспорта устанавливаются согласно санитарным нормам.

3. На земельных участках, которые включены в состав санитарно-защитных зон, вводится особый режим их использования.

4. В СЗЗ не допускается размещение:

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

5. В границах санитарно-защитной зоны допускается размещать:

- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, moteли, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий;
- линейные сооружения и объекты на таких сооружениях, в том числе: автомобильные дороги общего пользования, ЛЭП, электроподстанции, газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, питомники растений для озеленения территорий промышленных предприятий и санитарно-защитных зон.
- сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

6. Собственники, владельцы, арендаторы промышленных и коммунально-складских предприятий, а также объектов указанных в п. 1 настоящей статьи, от территории которых установлены СЗЗ, собственными силами и средствами (или иным способом) обязаны производить регулярную, не реже одного раза в неделю, уборку территории СЗЗ от мусора и хлама, в т.ч. - окашивать травянистую растительность в весенне-летне-осенний период.

Территории СЗЗ подлежащей уборке определяются «зелеными линиями» в документации по

планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков), а также в земельных правоустанавливающих документах (решении, постановлении администрации муниципального образования, договоре аренды и т.п.).

«Зеленые линии» не могут быть расположены ближе 50,00 метров от границ промышленных и коммунально-складских предприятий, иных объектов указанных в п. 1 настоящей статьи, от территории которых установлена санитарно-защитная зона.

7. СЗЗ могут быть уменьшены или увеличены исходя из результатов исследования уровня техногенного воздействия на границах санитарно-защитных зон и за их пределами. Изменение размеров санитарно-защитных зон осуществляется на основании утвержденной в установленном порядке соответствующей проектной документации по решению Главного государственного врача Рязанской области или его заместителя (для предприятий III, IV и V классов вредности).

Статья 43. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры (ИТИ)

Выделена с целью сохранения, реконструкции и развития существующих объектов инженерно-транспортной инфраструктуры в соответствии с их технологическими потребностями и условиями размещения. Если объекты, располагающиеся в данной зоне, имеют вредное воздействие и граничат с жилой застройкой или иной зоной массового пребывания людей, то такие объекты необходимо отделять охранными или санитарно-защитными зонами (разрывами) (СЗЗ) соответствующего класса с озеленением территории СЗЗ не менее 60%. Особо вредные и негативно-влияющие объекты необходимо размещать либо на окраинах населенных пунктов, либо за его пределами, учитывая особенности местного климата и розы ветров данного района.

ИТИ-1. Зоны размещения объектов автомобильного транспорта, улиц, проездов, площадок, иных территорий общего пользования

В данной зоне располагаются водозаборные и очистные сооружения, коридоры инженерных сетей (ЛЭП, газопроводы), транспортной инфраструктуры (автомобильный, железнодорожный транспорт), улицы населенных пунктов, а также объекты, необходимые для их обслуживания.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	- автомобильный транспорт; - коммунальное обслуживание; - трубопроводный транспорт; - связь; - земельные участки (территории) общего пользования.
2	Условно разрешенные виды использования	- обслуживание автотранспорта; - объекты придорожного сервиса; - объекты гаражного назначения; - склады.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ИТИ-1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования

земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные параметры:

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

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства следует принимать в соответствии с проектом планировки, СП 31.13330.2012, СП 32.13330.

Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей.

Предельная минимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 20 кв. м.

Предельная максимальная площадь земельных участков для объектов гаражного назначения – 100 кв. м.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для размещения объектов коммунально-бытового обслуживания и придорожного сервиса, а также предельные размеры этих земельных участков, принимаются в соответствии с данными указанными в регламенте зоны ОД-1 настоящих правил и с учетом положений регламента зоны ИТИ-1.

Трассы линий электропередач:

Правовой режим охранных зон электрических сетей устанавливается в соответствии с ГОСТ 12.1.051-90 Система стандартов безопасности труда, электробезопасности.

Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:

- для линий напряжением: 110 киловольт – 20 метров;
- 35 киловольт – 15 метров;
- 10 киловольт – 10 метров.

В пределах охранных зон линий электропередач запрещается:

- осуществлять строительные, монтажные, поливные работы;

- производить посадку и вырубку деревьев;
- устраивать спортивные площадки и площадки для игр;
- складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы.

Земельные участки, включенные в состав охранных зон линий электропередачи, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей, но используются ими с обязательным соблюдением требований правил.

Проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем.

Инженерные коммуникации:

Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок жилых и промышленных районов, проектами застройки микрорайонов и кварталов, улиц, площадей и транспортных устройств.

При разработке проектов улиц и площадей, в их составе обязательным является раздел подземных коммуникаций.

Переустройство существующих и прокладка новых подземных сетей, с учетом перспективы развития, производится до начала или в период реконструкции проездов, улиц и площадей, а также при выполнении других работ по благоустройству территорий.

При разработке проектов и прокладке сетей на пересечениях улиц или площадей необходимо определять способ прокладки: «открытый» или «закрытый» с обязательным согласованием со структурными подразделениями по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС муниципального образования.

Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог:

- под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях;
- в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация;
- на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).

Владельцы всех сельских коммуникаций, как подземных, так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в структурные подразделения по строительству, развитию инфраструктуры, архитектуре, ГО и ЧС муниципального образования, все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией.

Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца.

Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам технические условия на присоединение их объектов, обязаны указывать:

- параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения;
- точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть;
- условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ.

Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.

Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции водозаборных сооружений устанавливаются в соответствии с проектом планировки и СП 31.13330.2012. При этом должны соблюдаться следующие условия:

- Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территорий промышленных предприятий и жилой застройки.

- Соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требованиям СанПиНа 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения».
11. Мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО) водозаборного сооружения;
- территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной;
 - дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие;
 - запрещаются все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений;
 - здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в исключительных случаях – водонепроницаемые выгребы, исключаяющие случаи микробного загрязнения территории.
12. Мероприятия по II поясу ЗСО водозаборного сооружения:
- запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов, шламоохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченной применение удобрений.
 - в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории на основании СанПиН 42-128-4690-88 "Санитарные правила содержания территорий населенных мест» и СанПиН 2.1.5.980-00 «Гигиенические требования к охране поверхностных вод»

ИТИ-2. Зоны размещения объектов энергетики, связи, радиовещания, телевидения, информатики

В данной зоне располагаются водозаборные и очистные сооружения, коридоры инженерных сетей (ЛЭП, газопроводы), транспортной инфраструктуры (автомобильный, железнодорожный транспорт), улицы населенных пунктов, а также объекты, необходимые для их обслуживания.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	- коммунальное обслуживание; - связь; - энергетика; - земельные участки (территории) общего пользования.
2	Условно разрешенные виды использования	- трубопроводный транспорт.

1. Зоны ИТИ-2 выделены для обеспечения правовых условий формирования объектов энергоснабжения и объектов связи в пределах границ населенных пунктов.

2. Применительно к зонам ИТИ-2, расположенных за пределами границ населенных пунктов, настоящими Правилами регламенты не устанавливаются.

Правовой режим использования таких территорий регулируется федеральным законодательством и законодательством Рязанской области.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются

в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (ИТИ-2) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для размещения объектов коммунального обслуживания, а также предельные размеры этих земельных участков, принимаются в соответствии с данными указанными в регламенте зоны ОД-1 настоящих правил и с учетом положений регламента зоны ИТИ-2.

Статья 44. Зоны специального назначения (СН)

Предназначены для размещения объектов специального назначения, среди которых кладбища и скотомогильники.

При осуществлении в зонах размещения объектов специального назначения строительства зданий, строений, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктур, размеры земельных участков под инженерные и транспортные сооружения, режимы использования территории участков и, накладываемые в соответствии с ними, ограничения, определяются на стадиях последующего проектирования, проектов межевания, планировки территории и рабочих проектов в соответствии с действующими на территории РФ нормами и правилами, а так же при согласовании с местными (районными, региональными или федеральными - при необходимости, в зависимости от значения инженерного сооружения) структурами, ответственными за инженерные сети и сооружения.

СН-1. Зоны размещения водозаборных объектов и сооружений. Зоны санитарной охраны

Зоны размещения водозаборных объектов и сооружений выделены для обеспечения правовых условий использования территорий под размещение объектов и их комплексов подземных источников водоснабжения и водопроводных (водоочистных) сооружений.

В указанных зонах разрешается размещение зданий, строений, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией источников водоснабжения с учетом ограничений использования территорий, изложенных в настоящей статье.

1	2	3
Виды разрешенного использования.		
1	Разрешенные виды использования земельных участков	- коммунальное обслуживание.
2	Условно разрешенные виды использования	-

Виды запрещенного использования:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов;
- размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, накопителей сточных вод, навозохранилищ, силосных траншей, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод
- складирование мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей, тракторов и других машин и механизмов;
- размещение стоянок транспортных средств;
- проведение рубок лесных насаждений.

СН-2. Зоны, занятые кладбищами, скотомогильниками, мемориальными парками

Выделена с целью развития, сохранения и упорядочивания объектов, связанных с организацией захоронений различных типов на территориях существующих и вновь организуемых кладбищ и скотомогильников.

1	2	3
Виды разрешенного использования.		
1	Разрешенные виды использования земельных участков	- ритуальная деятельность; - специальная деятельность.
2	Условно разрешенные виды использования	- религиозное использование.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (СП1) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные параметры:

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

Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв. м
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	100000 кв. м.
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению

Проектирование кладбищ и организацию их СЗЗ следует вести с учетом СП 2.6.1.2216-07 и санитарных правил устройства и содержания кладбищ СанПиН 2.1.2882-11.

Участок, отводимый под кладбище, должен:

- иметь уклон в сторону, противоположную населенному пункту, открытых водоемов, а также при использовании населением грунтовых вод для хозяйственно-питьевых и бытовых целей;
- не затопляться при паводках;
- иметь уровень стояния грунтовых вод не менее чем в 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 погребения после кремации;
- иметь сухую, пористую почву (супесчаную, песчаную) на глубине 1,5 м и ниже с влажностью почвы в пределах 6 – 18 %;
- располагаться с подветренной стороны (на основании преобладания ветров за годовой период) по отношению к жилой территории.

Устройство кладбища осуществляется в соответствии с утвержденным проектом, в котором предусматривается:

- обоснованность места размещения кладбища с мероприятиями по обеспечению защиты окружающей среды;
- наличие водоупорного слоя для кладбищ традиционного типа;
- система дренажа;
- обвалование территории;
- организация и благоустройство санитарно-защитной зоны (территория санитарно-защитных зон должна быть спланирована, благоустроена и озеленена, иметь транспортные и инженерные коридоры, процент озеленения определяется расчетным путем из условия участия растительности в регулировании водного режима территории);
- характер и площадь зеленых насаждений;
- организация подъездных путей и автостоянок;
- планировочное решение зоны захоронений для всех типов кладбищ с разделением на участки, различающиеся по типу захоронений, при этом площадь мест захоронения должна быть не менее 65 – 70 % общей площади кладбища;
- разделение территории кладбища на функциональные зоны (входную, ритуальную, административно-хозяйственную, захоронений, зеленой защиты по периметру кладбища);
- канализование, водо-, тепло-, электроснабжение, благоустройство территории.

3. Размер земельного участка для кладбища определяется с учетом количества жителей

конкретного поселения, но не может превышать 40 га. При этом также учитывается перспективный рост численности населения, коэффициент смертности, наличие действующих объектов похоронного обслуживания, принятая схема и способы захоронения, вероисповедания, норм земельного участка на одно захоронение.

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

5. Вновь создаваемые места традиционного и смешанного захоронения должны размещаться на расстоянии от границ селитебной территории при отводимой площади земельного участка:

- от 20 до 40 га не менее 500м;
- от 10 до 20 га не менее 300м;
- до 10 га не менее 100м;
- для кладбища с погребением после кремации, мемориальных комплексов, колумбариев, сельских кладбищ не менее 50м.

Размещение кладбищ на площади более 40га не допускается.

6. Участки для размещения кладбища и крематория следует располагать с подветренной стороны по отношению к жилой территории, с учетом преобладания ветров за годовой период.

7. Крематории размещаются на отведенных участках земли в соответствии с законодательством Российской Федерации и соблюдением расстояний до жилых, общественных, лечебно-профилактических зданий, спортивно-оздоровительных и санаторно-курортных зон в соответствии с требованиями санитарных правил по санитарно-защитным зонам и санитарной классификации предприятий. Ширина санитарно-защитной зоны для крематориев определяется расчетами рассеивания загрязняющих веществ в атмосферном воздухе по утвержденным методикам.

8. Размещения мест захоронения различного типа, в зависимости от вероисповедания и обычаев, целесообразно производить на обособленных специализированных участках кладбища.

9. Захоронение умерших, имеющих высокий радиоактивный фон, допускается на специально отведенном участке кладбища в соответствии с законодательством Российской Федерации по вопросам радиационной безопасности.

СН-3. Зоны очистных сооружений бытовых стоков

Зона СН - 3 выделены для обеспечения правовых условий использования участков очистных сооружений.

Разрешается размещение зданий, строений, сооружений и коммуникаций, связанных только с эксплуатацией очистных сооружений.

1	2	3
Виды разрешенного использования.		
1	Разрешенные виды использования земельных участков	- коммунальное обслуживание.
2	Условно разрешенные виды использования	

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (СН-3) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

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

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СНиП 2.07.01-89* (СП 42.13330.2011), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

РО. Зоны режимных объектов ограниченного доступа

Зона РО - объектов особого режима - выделена для обеспечения правовых условий осуществления видов деятельности, регулирование которых осуществляется исключительно уполномоченным органом государственной власти.

В вышеуказанных зонах предусматривается размещение специальных объектов, для обеспечения функционирования которых установлены дополнительные меры безопасности (тюрьмы, военные объекты, электростанции, закрытые предприятия и организации и т.п.). Перечень, утвержденный Указом Президента Российской Федерации от 30.11.95 N 1203, п.2. В этих зонах основным видом разрешенного использования является непосредственно режимный объект, вспомогательными - объекты по обеспечению функционирования, условно-разрешенные виды отсутствуют.

Основные виды разрешенного использования
<ul style="list-style-type: none">- обеспечение деятельности по исполнению наказаний;- обеспечение внутреннего правопорядка;- обеспечение вооруженных сил;- обеспечение обороны и безопасности;- энергетика.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Статья 45. Сельскохозяйственные зоны (СХ)

Предназначены для сохранения и развития различных видов сельскохозяйственной деятельности, формирования комплексов производственных предприятий по получению и переработке сельскохозяйственной продукции, складских баз, хранилищ, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, обслуживающих данную зону и связанную с ней зону

сельскохозяйственных угодий. Сочетание различных видов разрешенного использования в единой зоне допускается при соблюдении нормативных санитарных требований.

При осуществлении в сельскохозяйственных зонах строительства зданий, строений, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктур, размеры земельных участков под инженерные и транспортные сооружения, режимы использования территории участков и, накладываемые в соответствии с ними, ограничения, определяются на стадиях последующего проектирования, проектов межевания, планировки территории и рабочих проектов в соответствии с действующими на территории РФ нормами и правилами, а также при согласовании с местными (районными, региональными или федеральными - при необходимости, в зависимости от значения инженерного сооружения) структурами, ответственными за инженерные сети и сооружения.

Если объекты, располагающиеся в данной зоне, имеют вредное воздействие и граничат с жилой застройкой или иной зоной массового пребывания людей, то такие объекты необходимо отделять санитарно-защитными зонами (СЗЗ) соответствующего класса с озеленением территории СЗЗ не менее 60%. Особо вредные и негативно-влияющие объекты необходимо размещать либо на окраинах населенных пунктов, либо за его пределами, учитывая особенности местного климата и розы ветров данного района.

СХ-1. Зоны сельскохозяйственных угодий

В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

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

СХ-2. Зоны сельскохозяйственного производства

В данной зоне располагаются сельскохозяйственные предприятия различных отраслей, а также объекты коммунального и транспортного хозяйства, административные здания, необходимые для их обслуживания.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - скотоводство; - звероводство; - птицеводство; - свиноводство; - научное обеспечение сельского хозяйства; - хранение и переработка сельскохозяйственной продукции; - обеспечение сельскохозяйственного производства; - коммунальное обслуживание; - склады; - объекты гаражного назначения; - деловое управление; - магазины; - ветеринарное обслуживание; - обслуживание автотранспорта;

		<ul style="list-style-type: none"> - связь; - земельные участки (территории) общего пользования.
2	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - питомники; - рыбоводство; - пчеловодство; - объекты придорожного сервиса; - обеспечение научной деятельности; - строительная промышленность; - легкая промышленность; - пищевая промышленность.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (С2) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные параметры:

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,0 м
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60 %

Предельные минимальные и максимальные размеры земельных участков застройки видов разрешенного использования, установленных применительно к данной территориальной зоне, не регламентируются и устанавливаются с учетом специализации объектов, в соответствии с действующими техническими регламентами, нормами градостроительного проектирования и проектом планировки территории. Минимальная площадь земельного участка для строительства объектов в зоне должна обеспечивать возможность размещения площадок различного назначения и автостоянок, необходимых для эксплуатации объектов в соответствии с СП 42.13330.2011 (СНиП 2.07.01-89*), РНГП 4.5-2010, РНГП 9.10-2010.

Коэффициент озеленения территории – не менее 15% от площади земельного участка;

Площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств, (для вспомогательных видов использования) - не более 15% от площади земельного участка.

Предельные размеры земельных участков, параметры застройки и использование объектов недвижимости определяются специальными отраслевыми нормативами.

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений устанавливается на основании технико-экономического обоснования проекта строительства.

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

СХ-3. Зоны сельскохозяйственного использования в границах населенных пунктов

Зоны СХ-3, расположены в пределах границ (черты) населенных пунктов, входящих в состав муниципального образования – Захаровское сельское поселение, предназначены для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий (пашни, сенокосов, пастбищ, залежи и пр.), а также многолетних насаждений (садов, ягодников питомников и т.п.).

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - ведение огородничества; - ведение садоводства; - ведение дачного хозяйства; - земельные участки (территории) общего пользования.
2	Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного строительства; - для ведения личного подсобного хозяйства; - амбулаторно-поликлиническое обслуживание; - бытовое обслуживание; - коммунальное обслуживание; - объекты придорожного сервиса; - обслуживание автотранспорта; - отдых (рекреация).

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».

Установленные градостроительным регламентом территориальной зоны (СХ-3) виды разрешенного использования земельных участков соответствуют кодам (числовым обозначениям) видов разрешенного использования земельных участков Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного Приказом министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 № 540.

Предельные параметры:

Предельная минимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 500 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 1500 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 200 кв.м.;

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства – 5000 кв.м.;

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения огородничества – 200 кв. м.

Предельная максимальная площадь земельных участков для ведения огородничества – 1500 кв. м.

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения садоводства – 200 кв. м.

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения садоводства – 1500 кв. м.

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения дачного хозяйства – 500 кв. м.

Предельная минимальная площадь земельных участков для ведения дачного хозяйства – 1500 кв. м.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для индивидуального и блокированного жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства, а также предельные размеры этих земельных участков, принимаются в соответствии с данными указанными в регламенте зоны Ж-1 настоящих правил и с учетом положений регламента зоны СХ-3.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для размещения объектов коммунально-бытового обслуживания и придорожного сервиса, а также предельные размеры этих земельных участков, принимаются в соответствии с данными указанными в регламенте зоны ОД-1 настоящих правил и с учетом положений регламента зоны СХ-3.

Статья 45.1. Рекреационные зоны (Р)

Выделены для обеспечения правовых условий использования существующих природных территории.

При осуществлении в природно-рекреационных зонах строительства зданий, строений, сооружений и объектов инженерной и транспортной инфраструктур, размеры земельных участков под инженерные и транспортные сооружения, режимы использования территории участков и, накладываемые в соответствии с ними, ограничения, определяются на стадиях последующего проектирования, проектов межевания, планировки территории и рабочих проектов в соответствии с действующими на территории РФ нормами и правилами, а так же при согласовании с местными (районными, региональными или федеральными - при необходимости, в зависимости от значения инженерного сооружения) структурами, ответственными за инженерные сети и сооружения.

Р-1. Зона рекреационного назначения

А) Зона выделена для обеспечения правовых условий использования существующих природных территории расположенных вне границ населенных пунктов.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none">- туристическое обслуживание;- охота и рыбалка;- причалы для маломерных судов;- поля для гольфа или конных прогулок;- спорт;- природно-познавательный туризм;

		- земельные участки (территории) общего пользования;
2	Условно разрешенные виды использования	

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Предельные параметры:

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

Размещение и организация объектов зеленого строительства производится в соответствии с генеральным планом и проектом планировки.

Максимальный размер торговой площади размещаемых магазинов и объектов общественного питания – 300 м², общей площади культурно-развлекательных объектов – 1000 м².

Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду.

Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СП 42.13330.2011.

Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.

Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.

Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.

Параметры использования территории (% от общей площади)

- зеленые насаждения – 65-75,
- аллеи, дороги – 10-15,
- площадки – 8-12,
- сооружения – 5-7.

Б) Зона выделена для обеспечения правовых условий использования существующих природных территории расположенных в границах населенных пунктов.

1	2	3
Виды разрешенного использования		
1	Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - природно-познавательный туризм; - туристическое обслуживание; - охота и рыбалка; - причалы для маломерных судов; - спорт; - земельные участки (территории) общего пользования;
2	Условно разрешенные виды использования	

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с описанием вида разрешенного использования земельного участка, установленным Классификатором видов разрешенного использования земельных участков утвержденным Приказом Министерства экономического развития РФ от 01.09.2014 № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков.

Предельные параметры:

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

Размещение и организация объектов зеленого строительства производится в соответствии с генеральным планом и проектом планировки.

Максимальный размер торговой площади размещаемых магазинов и объектов общественного питания – 300 м², общей площади культурно-развлекательных объектов – 1000 м².

Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду.

Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СП 42.133.30.2011.

Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования: массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.

Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками.

Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта.

Параметры использования территории (% от общей площади)

- зеленые насаждения – 65-75,
- аллеи, дороги – 10-15,
- площадки – 8-12,
- сооружения – 5-7.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для индивидуального и блокированного жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства, а также предельные размеры этих земельных участков, принимаются в соответствии с данными указанными в регламенте зоны Ж-1 настоящих правил и с учетом положений регламента зоны Р-1.

Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства на земельных участках, предназначенных для размещения объектов коммунально-бытового обслуживания и придорожного сервиса, а также предельные размеры этих земельных участков, принимаются в соответствии с данными указанными в регламенте зоны ОД-1 настоящих правил и с учетом положений регламента зоны Р-1.

Р 2. Зоны лесов, лесопарков

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

Статья 45.2. Особо охраняемые территории (ООТ)

ООТ-1. Зоны размещения объектов водного фонда. Водоохранные зоны

В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительный регламент не устанавливается для земель, покрытых поверхностными водами.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не

распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов РФ или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами (п. 7, статья 36 Градостроительного кодекса РФ).

ООТ-2. Зоны размещения объектов культурного наследия

В соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

ГЛАВА 13. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, НАХОДЯЩИХСЯ В ГРАНИЦАХ ЗОН С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 46. Ограничения, связанные с особыми условиями использования территории

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте, указанной в статье 16 настоящих Правил, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными статьями 19-25 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте статьи 15 настоящих Правил, с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 16 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохраным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

Статья 47. Описание установленных зонами охраны объектов культурного наследия ограничений параметров строительства и реконструкции, налагаемых на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и расположены в этих зонах

1. До разработки и утверждения проектов зон охраны памятников археологии в порядке, установленном законодательством РФ и Рязанской области в области охраны и использования памятников истории и культуры, установить следующие временные зоны охраны памятников археологии и границы их распространения в виде участков земли, ограниченных условными линиями, проходящими:

- курганы высотой до 1 метра, диаметром до 50 метров - в радиусе 50 метров от основания кургана;

- курганы высотой от 1 до 2 метров, диаметром до 70 метров - в радиусе 60 метров от основания кургана;

- курганы высотой от 2 до 3 метров, диаметром до 100 метров - в радиусе 90 метров от основания кургана;

- курганы высотой свыше 3 метров, диаметром более 100 метров - определяется индивидуально, но не менее 100 метров;

- городища (укрепления), поселения (селища), могильники - в радиусе 100 метров от границ памятника, которые определяются индивидуально, по мере необходимости, методом закладки разведочных шурфов (скважин) и исходя из мощности культурного слоя на различных участках памятника.

Ограничения, налагаемые на объекты капитального строительства, которые не являются объектами культурного наследия и выявленными объектами культурного наследия, распространяются на указанные объекты, расположенные в границах зон, определенных

Министерством культуры и туризма Рязанской области.

2. Указанные в пункте 1 настоящей статьи ограничения определены в соответствии с законодательством об охране объектов культурного наследия и изложены в настоящей статье применительно к:

- территориям памятников истории и культуры, включенных в Единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее — Реестр) и территориям выявленных объектов культурного наследия;
- зонам охраны памятников истории и культуры, включенных в Реестр, в том числе, если в их пределах располагаются объекты недвижимости, не являющиеся объектами культурного наследия.

3. На территории памятника истории и культуры, а также на территории выявленного объекта культурного наследия разрешаются:

- работы по их сохранению, а также хозяйственная деятельность, не нарушающая целостности памятника или ансамбля и не создающая угрозы их повреждения, разрушения и уничтожения;
- деятельность, способствующая их сохранению, использования в целях туризма, науки, культуры, просвещения.

На территории памятника истории и культуры, а также на территории выявленного объекта культурного наследия запрещаются:

- проектирование и проведение землеустроительных, земельных, строительных, мелиоративных, хозяйственных и иных работ, не связанных с целями сохранения культурного наследия;
- размещение средств наружной рекламы не связанных с популяризацией исторической и культурной ценности объектов.

На территориях, непосредственно связанных с земельными участками в границах территории объектов культурного наследия, включенных в Реестр и выявленных объектов культурного наследия землеустроительные, земляные, строительные, мелиоративные, хозяйственные и иные работы проводятся при наличии в проектах проведения таких работ разделов по обеспечению сохранности данных объектов культурного наследия или выявленных объектов культурного наследия, на основании проектной документации, имеющей положительное заключение государственной экспертизы.

Физические и юридические лица, осуществляющие хозяйственную и иную деятельность на территории объекта культурного наследия, обязаны соблюдать режим использования данной территории.

Любые работы и действия, за исключением полевых сельскохозяйственных работ, производимые в пределах границ временных охранных зон объектов археологического наследия, могут выполняться только по получении от краевого органа охраны памятников истории и культуры письменного разрешения на производство работ в охранной зоне памятника истории и культуры.

4. Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности (зона регулирования застройки).

В зоне регулирования застройки устанавливается особый режим реконструкции застройки.

В этой зоне запрещается:

- нарушение исторически сложившейся планировки;
- размещение промышленных предприятий, транспортно-складских сооружений, загрязняющих территорию, воздушный и водный бассейны.

Допускается:

- новое жилищное строительство и общественное строительство, этажность и плотность которого ограничивается;

- снос малоценного и ветхого фонда (кроме домов, представляющих художественную ценность);
- благоустройство.

Статья 48. Градостроительные регламенты, установленные в зонах с особыми условиями использования территорий по санитарно-гигиеническому и экологическим факторам

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории определяется градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами, применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на Карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на Карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам с особыми условиями использования территорий, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в зонах с особыми условиями использования территорий, установлены в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации и решениями Генерального плана поселения.

4. Санитарно-защитная зона – обязательный элемент любого объекта, который является источником воздействия на среду обитания и здоровье человека. Размеры и границы санитарно-защитной зоны определяются в проекте санитарно-защитной зоны.

Статья 49. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах и санитарных разрывах

1. Условно разрешенные виды использования территории

1.1. В границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства допускается размещать здания и сооружения для обслуживания работников основного объекта и для обеспечения деятельности промышленного объекта (производства): нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, научно-исследовательских институтов, конструкторских бюро и других объектов, имеющих в своем составе мастерские, производственные, полупроизводственные и экспериментальные установки, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей.

В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий, допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и

здоровье человека.

Разрешены предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство, от которого установлена СЗЗ. При наличии у размещаемого в СЗЗ объекта выбросов, аналогичных по составу с основным производством, обязательное требование – не превышение гигиенических нормативов на границе СЗЗ и за ее пределами при суммарном учете.

1.2. Разрешена организация дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата.

Озеленение для предприятий I класса санитарной вредности – не менее 40% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий II, III классов санитарной вредности – не менее 50% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий IV, V классов санитарной вредности – не менее 60% площади СЗЗ.

При санитарно-защитной зоне между производством и границей жилой застройки в 50 м и 100 м ширина проезжей части автомагистрали не может рассматриваться как составляющая требуемого размера СЗЗ и являться основанием для снижения процента озеленения (соответственно 60% и 50%). При наличии автомагистрали в СЗЗ ее выбросы включаются в суммарный расчет с объектом.

Из озелененных территорий общего пользования на территории СЗЗ разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха, а также лесопосадки.

Разрешены сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

Растениеводство и животноводство, выпас скота – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Обязателен контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.

2. Запрещенные виды использования территории

2.1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

2.2. Не допускается размещение во внутриквартальной жилой застройке автостоянок вместимостью более 300 машино-мест.

Не допускаются на придомовой территории при многоэтажной застройке открытые сооружения для хранения автомобилей вместимостью свыше 50 машино-мест.

Запрещено в границах санитарно-защитной зоны и на территории промышленных

площадок размещать предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды.

Статья 50. Регламенты использования территории в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах, установленных с учетом шумовых факторов воздействия на население

Условно разрешенные виды использования территории

1.1. На территории существующих санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах жилой застройки требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

Изменение границ СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

Допускаются к размещению в санитарных разрывах, санитарно-защитных зонах научно-исследовательские институты, конструкторские бюро и другие объекты, имеющие в своем составе источники шума. Размер СР и СЗЗ устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Санитарные разрывы, санитарно-защитные зоны или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ разрывов или зон.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические решения в источниках шума, экранирование источников шума, шумозащитных древесно-кустарниковых посадок.

1.2. Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, СР и СЗЗ которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.

На территории СЗЗ допускается размещение объектов специального назначения меньшего класса вредности, чем основной объект, с обязательным требованием не превышения гигиенических нормативов на границе СЗЗ за их пределами при суммарном учете.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п. от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки

Сокращение размеров СР и СЗЗ осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных шумозащитных мер на основе акустических расчетов и инструментального контроля.

2. Запрещенные виды использования территории

2.1. Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2.2. Размещение источников шума на периферии производственных зон, прилегающей к

жилой застройке, с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

Запрещено размещение источников шума со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны, либо усиливающих суммарный уровень звука на прилегающих территориях.

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

Статья 51. Регламенты использования территории в зонах негативных воздействий электромагнитных полей

Условно разрешенные виды использования территории

1.1. Возможно сокращение границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон ограничения застройки (ЗОЗ), установленных по фактору негативных воздействий электромагнитных полей (ЭМП).

Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках ЭМП, специальные методы экранирования источников ЭМП, защитных древесно-кустарниковых посадок.

СЗЗ и ЗОЗ, или какая-либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗОЗ.

1.2. Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

- выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;
- применение специальных экранов из радиозащитных материалов;
- использование защитных лесопосадок;
- систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.

1.3. Размещение в зонах негативных воздействий электромагнитных полей объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального образования, административных - по согласованию с уполномоченными органами управления.

2. Запрещенные виды использования территории

2.1. Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2.2. Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

2.3. Запрещены к размещению больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения.

2.4. В пределах СЗЗ не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы ЗОЗ рекреационных объектов определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

2.5. Запрещено размещение животноводческих, птицеводческих и звероводческих ферм, воздействия ЭМП на которые могут негативно сказаться на численности поголовья, здоровье и продуктивности скота, птицы и зверья.

2.6. Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

Статья 52. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах понизительных подстанций

1. Для электроподстанций размер санитарно-защитной зоны устанавливается в зависимости от типа (открытые, закрытые), мощности на основании расчетов физического воздействия (шума и электромагнитных полей) на атмосферный воздух, а также результатов натурных измерений.

2. Наличие экранирующих зданий и специальных сооружений позволяет сократить размеры санитарно-защитной зоны либо полностью ее ликвидировать по заключению органов Роспотребнадзора при наличии расчетов и натурных замеров уровней шума и напряженности электромагнитных полей.

Статья 53. Регламенты использования территории в санитарно-защитных зонах кладбищ и скотомогильников

1. Размер санитарно-защитной зоны кладбища площадью участка 10 и менее га – 100 м (IV класс санитарной вредности); от 10 до 20 га – 300 м (III класс санитарной вредности); от 20 до 40 га – 500 м (II класс санитарной вредности).

Внутренняя часть площади санитарно-защитной зоны озеленяется древесно-кустарниковыми посадками (не менее 50% площади СЗЗ).

Размещение кладбища размером территории более 40 га не допускается.

2. Не допускается размещать в санитарно-защитной зоне кладбища: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и индивидуальной жилой застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

СЗЗ или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ.

Размер санитарно-защитной зоны от скотомогильников до объектов, определенных СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 (новая редакция) должен составлять:

от скотомогильника с захоронением в биотермические ямы – 1000м;

от скотомогильника с захоронением в биологические камеры – 500м.

от скотопрогонов и пастбищ – 200 м;

от автомобильных, железных дорог в зависимости от их категории – 60 – 300 м.

Размещение скотомогильников (биотермических ям, биологических камер) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.

Статья 54. Регламенты использования территории в зонах размещения ТБО

Размер санитарно-защитной зоны до территории усовершенствованной свалки ТБО должен составлять 1000м, до участков компостирования ТБО – 500м, участков компостирования отходов без использования навоза и помета – 300м. Размер санитарно-защитной зоны должен быть уточнен расчетом рассеивания в атмосфере вредных выбросов с последующим проведением натурных исследований и измерений. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 предельно-допустимых концентраций (далее – ПДК), если она выходит из пределов нормативной зоны.

Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

Не допускается размещение новых полигонов:

- на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников;
- во всех зонах охраны курортов;
- в местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
- в местах выклинивания водоносных горизонтов;
- в местах массового отдыха населения и оздоровительных учреждений.

При выборе участка для устройства полигона ТБО следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности.

Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине более 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.

Полигон для твердых бытовых отходов размещается на ровной 30 территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление поверхностных вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.

Для полигонов, принимающих менее 120 тыс. м³ ТБО в год, проектируется траншейная схема складирования ТБО. Траншеи устраиваются перпендикулярно направлению господствующих ветров, что препятствует разносу ТБО.

По периметру всей территории полигона ТБО проектируется легкое ограждение или осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м. В ограде полигона устраивается шлагбаум у производственно-бытового здания.

На выезде из полигона предусматривается контрольно-дезинфицирующая установка с устройством бетонной ванны для ходовой части мусоровозов. Размеры ванны должны обеспечивать обработку ходовой части мусоровозов.

В зеленой зоне полигона проектируются контрольные скважины, в том числе: одна контрольная скважина – выше полигона по потоку грунтовых вод, 1 – 2 скважины ниже полигона для учета влияния складирования ТБО на грунтовые воды.

Сооружения по контролю качества грунтовых и поверхностных вод должны иметь подъезды для автотранспорта.

Статья 55. Регламенты использования территории в полосе отвода и придорожной полосе автомобильных дорог

Под полосой отвода автодороги понимается совокупность земельных участков, предоставленных в установленном порядке для размещения конструктивных элементов и инженерных сооружений такой дороги, а также зданий, строений, сооружений, защитных и декоративных лесонасаждений и устройств, других объектов, имеющих специальное назначение по обслуживанию дороги и являющихся ее неотъемлемой технологической частью.

1) В пределах полосы отвода автомобильной дороги запрещается:

- а) строительство жилых и общественных зданий, складов;
- б) проведение строительных, геолого-разведочных, топографических, горных и изыскательских работ, а также устройство наземных сооружений;
- в) размещение зданий, строений, сооружений, устройств и объектов, не связанных с обслуживанием федеральной автомобильной дороги, ее строительством, реконструкцией, ремонтом, содержанием и эксплуатацией;
- г) распашка земельных участков, покос травы, рубка и повреждение лесных насаждений и иных многолетних насаждений, снятие дерна и выемка грунта;
- д) установка рекламных конструкций, не соответствующих требованиям технического

регламента и нормативных актов по вопросам безопасности движения транспорта, а также информационных щитов и указателей, не имеющих отношения к безопасности дорожного движения.

2). В пределах полосы отвода автомобильной дороги могут размещаться объекты дорожного сервиса, инженерные коммуникации, железные дороги, линии электропередачи, линии связи, объекты трубопроводного и железнодорожного транспорта, а также иные сооружения и объекты, которые располагаются вдоль автомобильной дороги либо пересекают ее; подъезды, съезды и примыкания (включая переходно-скоростные полосы) к объектам, расположенным вне полосы отвода федеральной автомобильной дороги и требующим доступа к ним.

Статья 56. Регламенты использования территории в санитарных разрывах (санитарных полосах отчуждения, охранных зонах) магистральных газопроводов

Для газораспределительных сетей устанавливаются следующие охранные зоны:

а) вдоль трасс наружных газопроводов - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 2 м. с каждой стороны газопровода;

б) вдоль трасс подземных газопроводов из полиэтиленовых труб при использовании медного провода для обозначения трассы газопровода - в виде территории, ограниченной условными линиями, проходящими на расстоянии 3 метров от газопровода со стороны провода и 2 метров - с противоположной стороны;

в) вокруг отдельно стоящих газорегуляторных пунктов - в виде территории, ограниченной замкнутой линией, проведенной на расстоянии 10 метров от границ этих объектов. Для газорегуляторных пунктов, пристроенных к зданиям, охранный зона не регламентируется;

г) вдоль трасс межпоселковых газопроводов, проходящих по лесам и древесно-кустарниковой растительности, - в виде просек шириной 6 метров, по 3 метра с каждой стороны газопровода. Для надземных участков газопроводов расстояние от деревьев до трубопровода должно быть не менее высоты деревьев в течение всего срока эксплуатации газопровода.

Отсчет расстояний при определении охранных зон газопроводов производится от оси газопровода - для однопроводных газопроводов и от осей крайних ниток газопроводов - для многопроводных.

1. Условно разрешенные виды использования территории

Допускается при условии согласования организации, эксплуатирующей системы трубопроводного транспорта:

- размещать технологические постройки и сооружения;
- выполнять проезды и переезды через трассы трубопроводов, размещать стоянки автомобильного транспорта;
- высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, содержать скот;
- выполнять мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- выполнять открытые и подземные, горные, строительные (ближе 25 м), монтажные и взрывные работы, планировку грунта;
- производить геолого-съемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).
- полевые сельскохозяйственные работы разрешается производить при условии предварительного уведомления предприятия трубопроводного транспорта.

2. Запрещенные виды использования территории

Не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

3. Санитарный разрыв (СР) или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилых и рекреационных территорий.

Статья 57. Регламенты использования территории в зонах магистральных трубопроводов

Охранные зоны устанавливаются:

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих нефть, природный газ, нефтепродукты, нефтяной и искусственный углеводородные газы, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 25 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс трубопроводов, транспортирующих сжиженные углеводородные газы, нестабильные бензин и конденсат, - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими в 100 метрах от оси трубопровода с каждой стороны;

вдоль трасс многониточных трубопроводов - в виде участка земли, ограниченного условными линиями, проходящими на указанных выше расстояниях от осей крайних трубопроводов;

вдоль подводных переходов - в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между параллельными плоскостями, отстоящими от осей крайних ниток переходов на 100 метров с каждой стороны;

вокруг емкостей для хранения и разгазирования конденсата, земляных амбаров для аварийного выпуска продукции - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 50 метров во все стороны;

вокруг технологических установок подготовки продукции к транспорту, головных и промежуточных перекачивающих и наливных насосных станций, резервуарных парков, компрессорных и газораспределительных станций, узлов измерения продукции, наливных и сливных эстакад, станций подземного хранения газа, пунктов подогрева нефти, нефтепродуктов - в виде участка земли, ограниченного замкнутой линией, отстоящей от границ территорий указанных объектов на 100 метров во все стороны.

Режим использования охранной зоны:

В охранных зонах трубопроводов запрещается:

а) перемещать, засыпать и ломать опознавательные и сигнальные знаки, контрольно - измерительные пункты;

б) открывать люки, калитки и двери необслуживаемых усилительных пунктов кабельной связи, ограждений узлов линейной арматуры, станций катодной и дренажной защиты, линейных и смотровых колодцев и других линейных устройств, открывать и закрывать краны и задвижки, отключать или включать средства связи, энергоснабжения и телемеханики трубопроводов;

в) устраивать всякого рода свалки, выливать растворы кислот, солей и щелочей;

г) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения (устройства), предохраняющие трубопроводы от разрушения, а прилегающую территорию и окружающую местность - от аварийного разлива транспортируемой продукции;

д) бросать якоря, проходить с отданными якорями, цепями, лотами, волокушами и тралами, производить дноуглубительные и землечерпальные работы;

е) разводить огонь и размещать какие-либо открытые или закрытые источники огня.

В охранных зонах трубопроводов без письменного разрешения предприятий

трубопроводного транспорта запрещается:

- а) возводить любые постройки и сооружения;
- б) высаживать деревья и кустарники всех видов, складировать корма, удобрения, материалы, сено и солому, располагать коновязи, содержать скот, выделять рыбопромысловые участки, производить добычу рыбы, а также водных животных и растений, устраивать водопои, производить колку и заготовку льда;
- в) сооружать проезды и проезды через трассы трубопроводов, устраивать стоянки автомобильного транспорта, тракторов и механизмов, размещать сады и огороды;
- г) производить мелиоративные земляные работы, сооружать оросительные и осушительные системы;
- д) производить всякого рода открытые и подземные, горные, строительные, монтажные и взрывные работы, планировку грунта.
- е) производить геологосъемочные, геологоразведочные, поисковые, геодезические и другие изыскательские работы, связанные с устройством скважин, шурфов и взятием проб грунта (кроме почвенных образцов).

Статья 58. Регламенты использования территории в санитарных разрывах воздушных линий электропередачи

Территория санитарного разрыва должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

Санитарный разрыв или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

1) Размеры охранных зон:

а) вдоль воздушных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства (на высоту, соответствующую высоте опор воздушных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних проводов при неотклоненном их положении на следующем расстоянии:

- до 1 кВ – 2 м;
- 1-20 кВ – 10 м;
- 35 кВ – 15 м;
- 110 кВ – 20 м;
- 150, 220 кВ - 25 м;
- 300, 500, +/- 400 кВ- 30 м.

б) вдоль подземных кабельных линий электропередачи - в виде части поверхности участка земли, расположенного под ней участка недр (на глубину, соответствующую глубине прокладки кабельных линий электропередачи), ограниченной параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии электропередачи от крайних кабелей на расстоянии 1 метра (при прохождении кабельных линий напряжением до 1 киловольта в городах под тротуарами - на 0,6 метра в сторону зданий и сооружений и на 1 метр в сторону проезжей части улицы);

2) В охранных зонах запрещается осуществлять любые действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров.

3). В пределах охранных зон без письменного решения о согласовании сетевых организаций юридическим и физическим лицам запрещаются:

- а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;
 - б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;
 - в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;
 - г) дноуглубительные, землечерпальные и погрузочно-разгрузочные работы, добыча рыбы, других водных животных и растений придонными орудиями лова, устройство водопоев, колка и заготовка льда (в охранных зонах подводных кабельных линий электропередачи);
 - д) проход судов, у которых расстояние по вертикали от верхнего крайнего габарита с грузом или без груза до нижней точки провеса проводов переходов воздушных линий электропередачи через водоемы менее минимально допустимого расстояния, в том числе с учетом максимального уровня подъема воды при паводке;
 - е) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
 - ж) земляные работы на глубине более 0,3 метра (на вспахиваемых землях на глубине более 0,45 метра), а также планировка грунта (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи);
 - з) полив сельскохозяйственных культур в случае, если высота струи воды может составить свыше 3 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);
 - и) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров (в охранных зонах воздушных линий электропередачи) или полевые сельскохозяйственные работы, связанные с вспашкой земли (в охранных зонах кабельных линий электропередачи).
- 3) В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ), устанавливаются санитарные разрывы - территория вдоль трассы высоковольтной линии, в которой напряженность электрического поля превышает 1 кВ/м.
- Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном ВЛ:
- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
 - 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
 - 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
 - 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

2.5. Охранная зона и санитарно-защитная зона линий связи

4. На трассах кабельных и воздушных линий связи и линий радификации:

1) Охранные зоны:

а) устанавливаются охранные зоны:

для подземных кабельных и для воздушных линий связи и линий радификации, расположенных вне населенных пунктов на безлесных участках, - в виде участков земли вдоль этих линий, определяемых параллельными прямыми, отстоящими от трассы подземного кабеля связи или от крайних проводов воздушных линий связи и линий радификации не менее чем на 2 метра с каждой стороны;

для кабелей связи при переходах через судоходные реки, озера, водохранилища и каналы - в виде участков водного пространства по всей глубине от водной поверхности до дна, определяемых параллельными плоскостями, отстоящими от трассы кабеля при переходах через реки, озера, водохранилища и каналы на 100 метров с каждой стороны;

для наземных и подземных необслуживаемых усилительных и регенерационных пунктов на кабельных линиях связи - в виде участков земли, определяемых замкнутой линией,

отстоящей от центра установки усилительных и регенерационных пунктов или от границы их обвалования не менее чем на 3 метра и от контуров заземления не менее чем на 2 метра;

б) создаются просеки в лесных массивах и зеленых насаждениях:

при высоте насаждений менее 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 4 метра (по 2 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

при высоте насаждений более 4 метров - шириной не менее расстояния между крайними проводами воздушных линий связи и линий радиофикации плюс 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от крайних проводов до ветвей деревьев);

вдоль трассы кабеля связи - шириной не менее 6 метров (по 3 метра с каждой стороны от кабеля связи);

2). На трассах радиорелейных линий связи в целях предупреждения экранирующего действия распространению радиоволн эксплуатирующие предприятия определяют участки земли, на которых запрещается возведение зданий и сооружений, а также посадка деревьев. Расположение и границы этих участков предусматриваются в проектах строительства радиорелейных линий связи и согласовываются с органами местного самоуправления.

3) Уровни электромагнитных излучений не должны превышать предельно допустимые уровни (далее - ПДУ) согласно приложению 1 к СанПиН 2.1.8/2.2.4.1383-03.

Границы санитарно-защитных зон определяются на высоте 2 м от поверхности земли по ПДУ.

Зона ограничения представляет собой территорию, на внешних границах которой на высоте от поверхности земли более 2 м уровни электромагнитных полей превышают ПДУ. Внешняя граница зоны ограничения определяется по максимальной высоте зданий перспективной застройки, на высоте верхнего этажа которых уровень электромагнитного поля не превышает ПДУ.

Земельные участки для размещения опор воздушных линий электропередачи напряжением до 1000 В не подлежат изъятию у землепользователей.

Статья 59. Регламенты использования территории в санитарно-защитных полосах водоводов

1. Условно разрешенные виды использования территории

Обязательное условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод.

Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод – не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

2. Запрещенные виды использования территории

Запрещена любая застройка в пределах санитарно-защитных полос водоводов. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

Статья 60. Регламенты использования территории в 1 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

1. Границы первого пояса зоны поверхностного источника водоснабжения, в том числе водоподводящего канала, должны устанавливаться на расстояниях от водозабора:

а) для водотоков (реки, каналы):

вверх по течению - не менее 200 м;

вниз по течению - не менее 100 м;

по прилегающему к водозабору берегу - не менее 100 м от уреза воды при летне-осенней межени;

в направлении к противоположному берегу: при ширине водотока менее 100 м - вся акватория и противоположный берег шириной 50 м от уреза воды при летне-осенней межени и при ширине водотока более 100 м - полоса акватории шириной не менее 100 м;

на водозаборах ковшевого типа в границы первого пояса включается вся акватория ковша и территория вокруг него полосой не менее 100 м;

б) для водоемов (водохранилище, озеро):

по акватории во всех направлениях - не менее 100 м;

по прилегающему к водозабору берегу - не менее 100 м от уреза воды при нормальном подпорном уровне в водохранилище и летне-осенней межени в озере.

Границы первого пояса зоны подземного источника водоснабжения должны устанавливаться от одиночного водозабора (скважина, шахтный колодец, каптаж) или от крайних водозаборных сооружений группового водозабора на расстояниях:

30 м при использовании защищенных подземных вод;

50 м при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

В границы первого пояса зоны инфильтрационных водозаборов следует включать прибрежную территорию между водозабором и поверхностным источником водоснабжения, если расстояние между ними менее 150 м.

Для подруслowych водозаборов и участка поверхностного источника, питающего инфильтрационный водозабор или используемого для искусственного пополнения запасов подземных вод, границы первого пояса зоны следует предусматривать как для поверхностных источников водоснабжения.

2. Условно разрешенные виды использования территории

Озеленение, ограждение, размещение объектов, обеспечивающих эксплуатацию, реконструкцию и расширение водопроводных сооружений.

3. Запрещенные виды использования территории

Запрещен доступ населения и все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

4. Установленные границы зон санитарной охраны могут быть изменены в случае возникших или предстоящих изменений эксплуатации источников водоснабжения (в том числе производительности водозаборов подземных вод) или местных санитарных условий по заключению органов Роспотребнадзора.

Статья 61. Регламенты использования территории во 2 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

1. Границы второго пояса зоны водотока надлежит устанавливать:

вверх по течению, включая притоки, - исходя из скорости течения воды, усредненной по ширине и длине водотока или на отдельных его участках и времени протекания воды от границы пояса до водозабора при среднемесечном расходе воды летне-осенней межени 95% обеспеченности не менее 5 сут. для IA, Б, В, Г, ПА климатических районов и не менее 3 сут. для

остальных климатических районов;

вниз по течению - не менее 250 м;

боковые границы - на расстоянии от уреза воды при летне-осенней межени - при равнинном рельефе - 500 м, при гористом рельефе местности - до вершины первого склона, обращенного в сторону водотока, но не более 750 м при пологом склоне и 1000 м при крутом склоне.

При наличии в реке подпора или обратного течения расстояние нижней границы второго пояса от водозабора должно устанавливаться в зависимости от гидрологических и метеорологических условий, по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы.

На судоходных реках и каналах в границы второго пояса зоны следует включать акваторию, прилегающую к водозабору в пределах фарватера.

Границы второго пояса зоны водоема, включая притоки, надлежит устанавливать от водозабора:

по акватории во всех направлениях - на расстоянии 3 км при количестве ветров до 10% в сторону водозабора и 5 км при количестве ветров более 10%;

Границы второго пояса зоны подземного источника водоснабжения устанавливаются расчетом, учитывающим время продвижения микробного загрязнения воды до водозабора, принимаемое в зависимости от климатических районов и защищенности подземных вод от 100 до 400 сут.

2. Условно разрешенные виды использования территории

Озеленение, ограждение, размещение объектов, обеспечивающих эксплуатацию, реконструкцию и расширение водопроводных сооружений.

3. Запрещенные виды использования территории

Запрещены все виды строительства, не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений.

Запрещено размещение складов горюче-смазочных материалов, накопителей стоков, шлакохранилищ, кладбищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод.

Запрещен сброс канализационных и ливневых сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его приток, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Статья 62. Регламенты использования территории в 3 поясе зоны санитарной охраны водозаборов хозяйственно-питьевого назначения

1. Границы третьего пояса зоны поверхностного источника водоснабжения должны быть вверх и вниз по течению водотока или во все стороны по акватории водоема такими же, как для второго пояса; боковые границы - по водоразделу, но не более 3-5 км от водотока или водоема.

1. Условно разрешенные виды использования территории
Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с Территориальным управлением Федеральной службы по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Рязанской области.

Размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шлакохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод, допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения Территориального управления Федеральной службы по

надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека по Рязанской области, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Граница третьего пояса зоны подземного источника водоснабжения определяется расчетом, учитывающим время продвижения химического загрязнения воды до водозабора, которое должно быть больше принятой продолжительности эксплуатации водозабора, но не менее 25 лет.

2. Запрещенные виды использования территории

Запрещена закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземное складирование твердых отходов и разработка недр земли.

Запрещено отведение сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Статья 63. Регламенты использования территории в прибрежной защитной полосе водотоков и водоемов

1. В целях поддержания благоприятного гидрологического режима, улучшения санитарного состояния, рационального использования водных ресурсов формируются водоохранные зоны, на которые устанавливается специальный режим осуществления градостроительной деятельности. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения по использованию.

Размещение промышленных предприятий в прибрежных защитных полосах водных объектов допускается только при необходимости непосредственного примыкания площадки предприятия к водоемам по согласованию с министерством природопользования и экологии Рязанской области. Число и протяженность примыканий площадок предприятий к водным объектам должны быть минимальными.

Размещение на прибрежных участках водных объектов складов минеральных удобрений, химических средств защиты растений, животноводческих и птицеводческих и других сельскохозяйственных предприятий запрещается.

Склады минеральных удобрений и химических средств защиты растений следует располагать на расстоянии не менее 2 км от рыбохозяйственных водоемов. В случае особой необходимости допускается уменьшать расстояние от указанных складов до рыбохозяйственных водоемов при условии согласования с министерством природопользования и экологии Рязанской области.

2. Условно разрешенные виды использования территории в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации. При размещении производственных зон на прибрежных участках рек или водоемов планировочные отметки площадок зон должны приниматься не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта воды с учетом подпора и уклона водотока, а также расчетной высоты волны и ее нагона.

Для предприятий со сроком эксплуатации более 10 лет за расчетный горизонт надлежит принимать наивысший уровень воды с вероятностью его повторения один раз в 50 лет, а для предприятий со сроком эксплуатации до 10 лет – один раз в 10 лет.

При размещении сельскохозяйственных предприятий на прибрежных участках водоемов и при отсутствии непосредственной связи предприятий с ними следует предусматривать незастроенную прибрежную полосу шириной не менее 40 м.

3. Запрещенные виды использования территории

Запрещена жилая и общественная застройка, размещение производственных и коммунальных объектов, объектов инженерно-транспортной инфраструктуры.

Запрещена стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

Запрещен выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей.

Запрещена распашка земель, размещение отвалов размываемых грунтов;

Запрещено размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, других объектов специального назначения, загрязняющих почвы и водные объекты.

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

Статья 64. Регламенты использования территории в водоохранной зоне водотоков и водоемов

1. Условно разрешенные виды использования территории

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

2. Запрещенные виды использования территории

Запрещено проведение без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ.

Запрещено размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и склоне прилегающих территорий более 3 градусов.

Запрещено размещение производственных, складских и коммунальных объектов, объектов автотранспорта, автостоянок.

Статья 65. Регламенты использования территории в зонах подтопления грунтовыми водами

1. Для использования территорий под жилую, общественную застройку необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 2 м, организация и очистка поверхностного стока.

2. Для использования территорий производственного назначения необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 5 м; организация и очистка поверхностного стока.

3. Для использования территорий рекреационного назначения необходимо строительство дренажных систем с нормой осушения 1 м, организация и очистка поверхностного стока.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение 1. Рекомендуемые формы документов, прилагаемые к настоящим Правилам

- 1.1. Решение о развитии застроенной территории;
- 1.2. Решение о резервировании земель;
- 1.3. Решение об изъятии земель;
- 1.4. Решение об установлении публичного сервитута;
- 1.5. Решение о подготовке документации по планировке территории;
- 1.6. Договор купли-продажи земельного участка;
- 1.7. Договор аренды земельного участка;
- 1.8. Заявление о предоставлении земельного участка для строительства;
- 1.9. Акт о соответствии параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;
- 1.10. Акт о соответствии параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов (норм и правил);
- 1.11. Разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства;
- 1.12. Заявление на выдачу разрешения на строительство;
- 1.13. Заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- 1.14. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования.
- 1.15. Уведомление об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства) из числа основных и вспомогательных на другой вид такого использования
- 1.16. Заключение о соответствии выбранного вида разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства) утвержденным градостроительным регламентам

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

РЕШЕНИЕ

от «__» _____ 20__ г. № ____

О РАЗВИТИИ ЗАСТРОЕННОЙ ТЕРРИТОРИИ

В соответствии со статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации принято решение:

1) О развитии _____

(наименование застроенной территории)

расположенной по адресу _____

площадью _____.

2) В ходе развития застроенной территории сносу подлежат здания, строения, сооружения, расположенные по адресам: _____

реконструкции подлежат здания, строения, сооружения, расположенные по адресам: _____

3) Заключение договора о развитии застроенной территории с _____

(наименование лица, с которым заключается договор)

4) Настоящее решение вступает в силу _____.

(период времени, по истечении которого, в соответствии с
Уставом муниципального образования, соответствующие
правовые акты вступают в силу)

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

РЕШЕНИЕ

от «__» _____ 20__ г. № ____

О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ

В соответствии со статьей 70.1 Земельного кодекса Российской Федерации принято решение:

1. Произвести резервирование земель для муниципальных нужд, расположенных по адресу _____, площадью _____ на срок _____ с целью _____.

Собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, обладатели сервитутов (в случае резервирования ранее предоставленных земельных _____ участков)

_____.

2. Настоящее решение вступает в силу _____.

(период времени, по истечении которого, в соответствии с Уставом муниципального образования, соответствующие правовые акты вступают в силу)

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

РЕШЕНИЕ

от «__» _____ 20__ г. № ____

ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЛИ

В соответствии со ст. 49, 55 Земельного кодекса Российской Федерации, ст. 279, 281 Гражданского кодекса Российской Федерации принято решение:

1. Изъять земельный участок, находящийся по адресу

_____,
площадью _____ в связи с _____
_____.

(указать причину)

2. Уведомить _____

(Ф.И.О. собственника земельного участка)

об изъятии земельного участка в _____ срок.

3. Заключить соглашение с собственником земельного участка, в котором определить цену земельного участка, срок, в течение которого передается, изымаемый земельный участок, а также другие условия, предусмотренные действующим законодательством.

4. Настоящее решение вступает в силу _____

(указать период времени, по истечении которого, в соответствии с Уставом муниципального образования, соответствующие правовые акты вступают в силу)

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

РЕШЕНИЕ

от «__» _____ 20__ г. № ____

ОБ УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНОГО СЕРВИТУТА

В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, с учетом результатов общественных слушаний, зафиксированных в протоколе общественных слушаний № ____ от «__» _____ 20__ года, решено:

1. Установить публичный сервитут на земельный участок с кадастровым номером:

_____, расположенный по адресу:

(указывается населенный пункт, улица, № дома или местоположение, ориентир расположения земельного участка, на который устанавливается сервитут)

для _____
(указывается цель установления публичного сервитута в соответствии с ч. 3 ст. 23 Земельного кодекса РФ)

Площадь публичного сервитута _____ в границах, отмеченных в кадастровом плане земельного участка.

2. Сервитут вступает в силу после его регистрации в Едином государственном реестре прав в порядке, установленном Федеральным законом от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» и действует

(указывается дата действия сервитута или пишется «постоянно»)

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

РЕШЕНИЕ

от «__» _____ 20__ г. № ____

О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ

(указать наименование муниципального образования)

В соответствии с ч. 1 ст. 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации принято решение:

1. О подготовке документации по планировке территории

(указать наименование муниципального образования)

в составе:

- проекта планировки территории;
- проекта межевания территории;
- градостроительного плана земельных участков.

2. Направить уведомление о принятом решении главе

(указать наименование муниципального образования, в отношении которого принято решение о подготовке документации по планировке территории)

3. Настоящее решение вступает в силу

(указать период времени, по истечении которого, в соответствии с Уставом муниципального образования, соответствующие правовые акты вступают в силу)

(должность)

(подпись)

(Ф.И.О.)

**ДОГОВОР
КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА №**

«____» _____ 20____ г.

(место заключения Договора)

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

именуемый в дальнейшем «Продавец», в
лице _____,

(должность, Ф. И. О. уполномоченного лица)

действующего на основании _____

(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

и _____

(Ф. И. О. гражданина/ полное наименование юридического лица, признанного победителем торгов)

именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице _____

(должность, Ф. И. О. лица, уполномоченного на совершение сделок от имени юридического лица)

действующего на основании _____

(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», на основании протокола о результатах торгов
по продаже земельного участка от «____» _____ 20____ года № ____ заключили настоящий
Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить по
цене и на условиях настоящего Договора земельный участок из земель
_____, с кадастровым № _____,
(категория земель)

находящийся по адресу (имеющий адресные ориентиры):

(субъект Российской Федерации, населенный пункт, улица, № дома)

(далее - Участок), для использования в целях _____

(разрешенное использование)

общей площадью _____ кв. м. в границах, указанных в кадастровой карте (плане)
Участка, прилагаемой к настоящему Договору и являющейся его неотъемлемой частью.

1.2. На земельном участке расположены:

(перечень объектов недвижимого имущества и их характеристики)

1.3. При отчуждении Участка право собственности на объекты инженерной инфраструктуры, находящиеся в муниципальной собственности и не используемые исключительно для обеспечения объектов капитального строительства, расположенных на Участке, не переходит.

1.4. Переход права собственности на Участок по настоящему Договору подлежит обязательной государственной регистрации в соответствии с требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

2. ЦЕНА ДОГОВОРА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

2.1. Согласно протоколу о результатах торгов от «__» _____ 20__ года № __ стоимость Участка составляет _____ рублей. Сумма задатка, внесенного Покупателем организатору торгов в размере _____ рублей, засчитывается в оплату за приобретаемый в собственность Участок.

2.2. Покупатель единовременно оплачивает стоимость Участка, указанную в п.2.1 Договора в течение _____ с момента заключения Договора путем перечисления денежных средств на счет Продавца.

2.3. Полная оплата стоимости Участка должна быть произведена до регистрации права собственности на Участок.

3. ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ И ОБРЕМЕНЕНИЯ УЧАСТКА

3.1. Участок имеет следующие обременения и ограничения его использования:

3.2. Ограничения использования и обременения Участка, установленные до заключения Договора, сохраняются вплоть до их прекращения в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Продавец обязуется:

4.1.1. Предоставить Покупателю информацию об имеющихся ограничениях (обременениях) Участка.

4.1.2. В течение _____ со дня получения в полном объеме денежных средств, предусмотренных п.2.1. Договора, передать Покупателю документы, необходимые для государственной регистрации перехода права собственности в установленном порядке.

4.2. Покупатель обязуется:

4.2.1. Оплатить стоимость Участка в сроки и в порядке, установленном разделом 2 Договора.

4.2.2. В течение _____ после полной оплаты стоимости Участка представить Продавцу документы, подтверждающие оплату.

4.2.3. В течение _____ после получения от Продавца документов, перечисленных в п.4.1.2. Договора, направить их в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

4.2.4. С момента подписания Договора и до момента регистрации права собственности на Участок не отчуждать в собственность третьих лиц принадлежащее ему недвижимое имуще-

ство, находящееся на Участке.

4.2.5. За свой счет обеспечить государственную регистрацию права собственности на Участок и представить копии документов о государственной регистрации Продавцу.

5. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

5.1. Стороны несут ответственность за невыполнение либо ненадлежащее выполнение условий Договора в соответствии с законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения платежа, указанного в пункте 2.2. Договора, Покупатель выплачивает Продавцу неустойку из расчета ____% от цены Участка за каждый календарный день просрочки. Пени перечисляются в порядке, предусмотренном Договором для оплаты стоимости Участка.

5.3. Сторона, необоснованно уклоняющаяся от государственной регистрации перехода права собственности на Участок, должна возместить другой стороне убытки, вызванные задержкой регистрации.

6. ОСОБЫЕ УСЛОВИЯ

6.1. Изменение указанного в п.1.1 Договора целевого назначения земель допускается в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации.

6.2. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса Российской Федерации при передаче земельного участка Стороны составляют передаточный акт.

6.3. Все изменения и дополнения к Договору действительны, если они совершены в письменной форме и подписаны Сторонами или уполномоченными на то представителями сторон.

6.4. Споры и разногласия, связанные с исполнением настоящего Договора, подлежат разрешению путем переговоров между Сторонами. В случае невозможности разрешения споров путем переговоров они подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.

6.5. Договор может быть расторгнут в судебном порядке по требованию одной из Сторон.

6.6. Договор составлен в четырех экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу. Два экземпляра Договора находятся у Продавца, один экземпляр у Покупателя, четвертый экземпляр направляется в орган по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

6.7. Приложением к Договору являются:

6.7.1. Кадастровая карта (план) земельного участка, удостоверенная органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра;

6.7.2. Копия протокола о результатах торгов от «__» _____ 20__ г. № ____.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

<i>Продавец</i>	<i>Покупатель</i>
Юридический адрес:	Юридический адрес:
Банковские реквизиты	Банковские реквизиты
ФИО _____ (подпись)	ФИО _____ (подпись)

**ДОГОВОР
АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № _____**

« _____ » _____ 20 ____ г.

(место заключения Договора)

(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

именуемый в дальнейшем «Продавец», в
лице _____,

(должность, Ф. И. О. уполномоченного лица)

действующего на основании _____

(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

и _____

(Ф. И. О. гражданина/ полное наименование юридического лица, признанного победителем торгов)

именуемый в дальнейшем «Покупатель», в лице _____

(должность, Ф. И. О. лица, уполномоченного на совершение сделок от имени юридического лица)

действующего на основании _____

(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

именуемые в дальнейшем совместно «Стороны», на основании протокола о результатах торгов
по продаже земельного участка от « _____ » _____ 20 ____ года № _____ заключили настоящий
Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду на условиях настоящего Договора земельный участок из земель муниципального образования _____,

(наименование муниципального образования)

отнесенных к категории _____, с кадастровым номером _____, расположенный по адресу (имеющий адресные ориентиры): _____,

общей площадью _____ кв. метров, (далее - Участок) для использования в целях _____,

(разрешенное использование земельного участка)

в границах, указанных в градостроительном плане Участка, прилагаемому к настоящему Договору и являющемуся его неотъемлемой частью.

1.2. На земельном участке расположены: _____

(перечень объектов недвижимого имущества и их характеристики)

1.3. Участок считается переданным Арендодателем и принятым Арендатором со дня _____

подписания Сторонами акта приема-передачи Участка. Акт приема-передачи подписывается Сторонами в течение 5 дней со дня подписания настоящего Договора.

2. СРОК ДОГОВОРА

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с «__» _____ 20__ г. по «__» _____ 20__ г.

2.2. Настоящий Договор вступает в силу со дня его государственной регистрации в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

3. АРЕНДНАЯ ПЛАТА

3.1. Размер арендной платы за Участок составляет _____
(сумма цифрой)
(_____) рублей в _____
(сумма прописью) (год, квартал, месяц)

Сумма задатка, внесенного Арендатором организатору торгов в размере _____ рублей, засчитывается в счет арендной платы за Участок.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором _____
(условия и сроки внесения арендатором арендной платы)
путем банковского перевода денежных средств на расчетный счет Арендодателя _____
(реквизиты расчетного счета)

3.3. Арендная плата установлена сроком на 1 (один) год и подлежит ежегодному пересмотру с учетом изменения ставок арендной платы в соответствии с федеральным законодательством, законодательством субъекта Российской Федерации, нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления путем подписания Сторонами дополнительного соглашения к настоящему Договору.

3.4. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является зачисление денежных средств на указанный Арендодателем расчетный счет.

3.5. За нарушение сроков внесения арендной платы Арендатор уплачивает пени в размере _____ % за каждый день просрочки от суммы просроченного платежа за истекший расчетный период. Началом применения данной санкции считается день, следующий за последним днем срока внесения платежа. Неустойка применяется также в случае неправильного зачисления арендной платы Арендатором.

4. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

4.1. Арендодатель имеет право:

- 4.1.1. Осуществлять контроль за использованием и охраной Участка Арендатором.
- 4.1.2. Вносить в Договор необходимые изменения и уточнения в случае изменения действующего законодательства.
- 4.1.3. Приостанавливать работы, ведущиеся Арендатором с нарушением условий действующего Договора.

4.2. Арендодатель обязан:

- 4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.
- 4.2.2. Передать Арендатору в пятидневный срок с момента подписания Договора земельный участок, указанный в пункте 1.1 настоящего Договора, по акту приема-передачи, являющегося неотъемлемой частью настоящего Договора.
- 4.2.3. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не наносит ущерба окружающей среде, не нарушает законных прав других лиц, не противоречит архитек-

турно-градостроительным, природоохранным и иным нормам, правилам и требованиям земельного и иного законодательства и условиям настоящего Договора.

4.2.4. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендатора об изменении реквизитов счетов для перечисления арендной платы, предусмотренной п. 3.1. настоящего Договора.

4.2.5. Своевременно производить перерасчет арендной платы и в письменной форме информировать об этом Арендатора с приложением расчета арендной платы.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных настоящим Договором.

4.3.2. С согласия Арендодателя сдавать участок в субаренду на срок, не превышающий срок действия настоящего Договора, а также передавать свои права и обязанности по Договору третьим лицам.

4.3.3. По истечении срока действия настоящего Договора в преимущественном порядке перед другими лицами заключить договор аренды на новый срок на согласованных Сторонами условиях по письменному заявлению, направленному Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца до истечения срока действия настоящего Договора, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия настоящего Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием, способами, не наносящими вред окружающей среде и Участку как природному объекту.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных разделом 3 настоящего Договора, арендную плату.

4.4.4. Обеспечивать Арендодателю, органу по государственному земельному контролю доступ на Участок по их требованию для осуществления ими контроля за использованием и охраной земель и надзора за выполнением Арендатором условий настоящего Договора.

4.4.5. После подписания настоящего Договора и (или) изменений (дополнений) к нему произвести за свой счет его (их) государственную регистрацию.

4.4.6. Письменно в пятидневный срок уведомить Арендодателя о государственной регистрации настоящего Договора, а также изменений (дополнений) к нему.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов, наименования, почтового адреса.

4.4.8. Письменно сообщить Арендодателю не позднее чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия настоящего Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.9. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом Участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.10. Компенсировать Арендодателю в полном объеме убытки, связанные с неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора.

4.4.11. Не осуществлять на Участке работы, для проведения которых требуется разрешение (решение) соответствующих компетентных органов, без такого разрешения (решения).

5. РАСТОРЖЕНИЕ ДОГОВОРА

5.1. Договор может быть расторгнут досрочно по письменному соглашению Сторон. При этом одна Сторона письменно уведомляет другую Сторону о намерении расторгнуть Договор за один месяц до предполагаемой даты расторжения.

5.2. Договор может быть расторгнут в установленном законом порядке в случае:

- не предоставления Арендодателем земельного участка в пользование Арендатору либо создания Арендодателем препятствий пользованию земельным участком, не оговоренных усло-

виями настоящего Договора;

- если переданный Арендатору земельный участок имеет препятствующие пользованию им недостатки, которые не были оговорены Арендодателем при заключении Договора, не были заранее известны Арендатору и не могли быть обнаружены Арендатором во время осмотра земельного участка;

- не подписания Арендатором дополнительного соглашения, предусматривающего изменение арендной платы в соответствии с п. 3.3. настоящего Договора и изменение других условий Договора;

- использования Участка не в соответствии с его целевым назначением;

- использования Участка, способами, наносящими вред окружающей среде и Участку как природному объекту;

- неуплаты арендной платы в сроки, установленные Договором, более двух раз подряд.

5.3. При прекращении действия настоящего Договора Арендатор обязан в пятидневный срок вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии. Участок считается переданным Арендодателем с момента подписания Сторонами акта приема-передачи Участка.

6. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ

6.1. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в форме дополнительного соглашения, подписанного обеими Сторонами, и подлежат государственной регистрации в установленном законом порядке.

6.2. За нарушение условий Договора стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством.

6.3. Споры, возникшие при реализации настоящего Договора, разрешаются в установленном законом порядке.

Настоящий Договор составлен на ____ листах в трех экземплярах, имеющих равную юридическую силу.

6.4. К настоящему Договору прилагаются:

6.4.1. Градостроительный план земельного участка;

6.4.2. Копия протокола о результатах торгов по продаже права на заключение договора аренды земельного участка от «__» _____ 20__ г. № ____;

6.4.3. Акт приема-передачи земельного участка.

7. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель

Юридический адрес:

Банковские реквизиты

ФИО _____

(подпись)

Арендатор

Юридический адрес:

Банковские реквизиты

ФИО _____

(подпись)

(наименование уполномоченного

органа местного самоуправления)

(наименование застройщика, ИНН,

юридический и почтовый адрес; тел.,

банковские реквизиты;

или ФИО, паспортные данные и адрес физ. лица)

ЗАЯВЛЕНИЕ
о предоставлении земельного участка для строительства

Прошу предоставить в _____

(аренду, в постоянное бессрочное/безвозмездное срочное пользование)

земельный участок, площадью _____, находящийся по адресу: _____

(субъект РФ, город, поселок, улица, дом, строение)

для осуществления строительства _____

(наименование объекта)

«__» _____ 20__ г.
(подпись)

АКТ

**О СООТВЕТСТВИИ ПАРАМЕТРОВ ПОСТРОЕННОГО, РЕКОНСТРУИРОВАННОГО,
ОТРЕМОНТИРОВАННОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ**

«__» _____ 20__ г.

1. Представители застройщика _____

(организация, должность, Ф.И.О.)

заказчика _____

(организация, должность, Ф.И.О.)

лица, осуществляющего строительство (подрядчика), _____

(организация, должность, Ф.И.О.)

2. Проектная документация на строительство разработана проектной организацией

(наименование проектной организации)

Строительство осуществлено по проекту _____

(серия, шифр проекта)

утвержденному _____

(наименование органа, утверждавшего проект, дата)

3. Разрешение на строительство объекта _____

(номер, дата выдачи)

4. Завершенный строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом объект капитального строительства _____

(наименование объекта)

имеет следующие показатели:

Наименование показателя	Единица измерения	По проекту	Фактически
1. Общие показатели вводимого в эксплуатацию объекта			
Строительный объем - всего	куб. м		
В том числе надземной части	куб. м		
Общая площадь	кв. м		
Площадь встроенно-пристроенных помещений	кв. м		
Количество этажей	штук		
2. Нежилые объекты			
Объекты непроизводственного назначения (школы, больницы, детские сады, объекты культуры, спорта и т.д.)			
Количество мест			
Количество посещений			
Вместимость			
Иные показатели			

Объекты производственного назначения			
Мощность			
Производительность			
Протяженность			
(Иные показатели)			
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
3. Объекты жилищного строительства			
Общая площадь жилых помещений (за исключением балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Количество этажей	штук		
Количество секций	секций		
Количество квартир - всего	штук/кв. м		
В том числе:			
1-комнатные	штук/кв. м		
2-комнатные	штук/кв. м		
3-комнатные	штук/кв. м		
4-комнатные	штук/кв. м		
более чем 4-комнатные	штук/кв. м		
Общая площадь жилых помещений (с учетом балконов, лоджий, веранд и террас)	кв. м		
Материалы фундаментов			
Материалы стен			
Материалы перекрытий			
Материалы кровли			
4. Стоимость строительства			
Стоимость строительства объекта - всего	тыс. рублей		
В том числе строительно-монтажных работ	тыс. рублей		

5. Дополнительные сведения

На основании указанных сведений параметры объекта капитального строительства

(наименование объекта)

соответствуют утвержденной проектной документации.

Приложения:

1. _____

2. _____

ПРЕДСТАВИТЕЛИ

ЗАСТРОЙЩИКА

ЗАКАЗЧИКА

**ЛИЦА,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО
СТРОИТЕЛЬСТВО**

(ФИО, подпись)

(ФИО, подпись)

(ФИО, подпись)

АКТ

**О СООТВЕТСТВИИ ПАРАМЕТРОВ ПОСТРОЕННОГО, РЕКОНСТРУИРОВАННОГО,
ОТРЕМОНТИРОВАННОГО ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА
ТРЕБОВАНИЯМ ТЕХНИЧЕСКИХ РЕГЛАМЕНТОВ (НОРМ И ПРАВИЛ)**

«__» _____ 20__ г.

1. Представитель (представители) лица, осуществляющего строительство (застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующее требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство),

(организация, должность, Ф.И.О.)

руководствуясь исполнительной и производственной документацией, составил настоящий акт по законченному строительством _____

(наименование объекта)

2. Строительство осуществлялось подрядчиком, выполнявшим _____

(указать вид работ)

и его субподрядными организациями _____,

(наименование организации)

выполнявшими _____

(указать виды работ)

3. Проектная документация на строительство разработана проектными организациями

(наименование проектных организаций)

4. Разрешение на строительство _____

(номер, дата выдачи)

5. Строительство осуществлено по проекту _____,

(серия проекта)

утвержденному _____

(наименование органа, утверждавшего проект)

6. По объекту выполнена следующая производственная и исполнительная документация:

Наименование документа	Дата составления	Примечание

7. Установленное на объекте оборудование соответствует проекту и принято после индивидуальных испытаний и комплексных опробований согласно актам.

Наименование документа	Дата составления	Примечание

8. Сезонные работы (при переносе сроков их выполнения) по озеленению, устройству верхнего покрытия подъездных путей к зданиям, тротуаров, хозяйственных, игровых и спортивных площадок, а также отделке элементов фасадов зданий должны быть выполнены и сданы инвестору (пользователю) в установленном нормами порядке в следующие сроки:

Виды работ	Единица измерения	Объем работ	Срок выполнения

9. Дополнительные сведения

На основании указанных сведений объект капитального строительства _____

(наименование объекта)

выполнен в соответствии с требованиями технических регламентов (норм и правил).

Приложения:

1. _____
2. _____

ПРЕДСТАВИТЕЛИ ЛИЦА,
ОСУЩЕСТВЛЯЮЩЕГО СТРОИТЕЛЬСТВО

(подписи, Ф.И.О.)

_____ (наименование застройщика,

_____ его почтовый адрес)

РАЗРЕШЕНИЕ

на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,
реконструкции объекта капитального строительства

№ _____

«__» _____ 20__ г.

_____ (наименование уполномоченного органа)

_____,
руководствуясь статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании
результатов публичных слушаний разрешает отклонение от предельных параметров разрешен-
ного строительства, реконструкции _____

_____ (наименование объекта капитального строительства)

расположенного по адресу _____
(полный адрес объекта капитального строительства)

_____ (должность)

_____ (подпись)

М.П.

_____ (Ф. И. О.)

_____ (наименование уполномоченного

_____ органа местного самоуправления)

_____ (наименование застройщика, ИНН,

_____ юридический и почтовый адрес; тел.,

_____ банковские реквизиты;

_____ или ФИО, паспортные данные и адрес физ. лица)

ЗАЯВЛЕНИЕ на выдачу разрешения на строительство

Прошу выдать разрешение на строительство объекта капитального строительства

_____ (наименование объекта)

в полном объеме/по отдельным этапам(нужное подчеркнуть) _____
(перечень этапов)

на земельном участке по адресу: _____
(нас. пункт, улица, просп., пер. и т.д., кадастровый номер участка)

сроком на _____ месяца (ев).
(в соответствии с ПОС)

При этом сообщаю:
строительство будет осуществляться на основании _____

_____ (наименование и реквизиты документа уполномоченного органа местного самоуправления)

право на пользование землей закреплено _____
(наименование и реквизиты правоустанавливающего документа)

Обязуюсь обо всех изменениях, связанных с приведенными в настоящем заявлении сведениями, сообщать в _____
(наименование уполномоченного органа местного самоуправления)

Приложения:

1. _____
2. _____

Должность

Подпись

Ф.И.О

МП

«__» _____ 200__ г.

_____ (наименование уполномоченного

_____ органа местного самоуправления)

_____ (наименование застройщика, ИНН,

_____ юридический и почтовый адрес; тел.,

_____ банковские реквизиты;

_____ или ФИО, паспортные данные и адрес физ. лица)

ЗАЯВЛЕНИЕ
о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Прошу выдать разрешение на ввод объекта в эксплуатацию:

Наименование объекта _____

Функциональное назначение объекта _____

Адрес (строительный и почтовый) _____

Приложение:

1) _____;

2) _____;

3) _____;

(должность)

(подпись)

(Ф. И. О.)

М.П.

«__» _____ 20__ г.

МУНИЦИПАЛЬНОЕ ОБРАЗОВАНИЕ

(указать наименование муниципального образования)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования

«__» _____ 20__ г.

Дата и время проведения публичных слушаний: _____

Место проведения: _____

Тема публичных слушаний: _____

Инициатор проведения публичных слушаний: _____

Основания проведения публичных слушаний: _____

Председатель оргкомитета публичных слушаний: _____

Ведущий публичных слушаний: _____

Секретарь публичных слушаний: _____

Иные присутствовавшие на слушаниях члены оргкомитета: _____

Количество зарегистрированных участников публичных слушаний: _____

Предложения и замечания участников публичных слушаний:

1. _____

2. _____

Заслушав информацию и рассмотрев проект Правил землепользования и застройки муниципального образования _____

(указать наименование)

предложения участников публичных слушаний, на публичных слушаниях принято
РЕШЕНИЕ:

(изложить суть решения)

Председатель оргкомитета публичных слушаний

подпись (Ф.И.О.)

Ведущий публичных слушаний, член оргкомитета

подпись (Ф.И.О.)

Секретарь публичных слушаний, член оргкомитета

подпись (Ф.И.О.)

Иные члены оргкомитета

подпись (Ф.И.О.)

Главе Администрации МО Захаровского сельского
поселения Захаровского района
Рязанской области

(ФИО правообладателя земельного участка/объекта капитального
строительства)

УВЕДОМЛЕНИЕ

**об изменении одного вида разрешенного использования земельного участка
(объекта капитального строительства) из числа основных и вспомогательных
на другой вид такого использования**

В соответствии с 3,4 пунктами 37 статьи Градостроительного кодекса РФ, статьями 11,
38 Правил землепользования и застройки МО Захаровского сельского поселения изменен вид
разрешенного использования из числа основных и вспомогательных для территориальной зоны
_____, с _____ на
_____ для земельного
участка площадью _____, находящегося по адресу:

_____.

Данное изменение осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом
при соблюдении требований технических регламентов. Планируемые на земельном участке
(объекте капитального строительства) действия

_____.

_____ не связаны с изменениями пространственных параметров (несущих кон-
струкций сооружения) и не ведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитар-
но-эпидемиологической и т.д.).

(ФИО физ. лица, наименование юр. лица)

(личная подпись)

(расшифровка)

Уведомление получил(а)

(подпись)

(расшифровка)

(дата)

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

о соответствии выбранного вида разрешенного использования земельного участка (объекта капитального строительства) утвержденным градостроительным регламентам

Рассмотрев заявление (уведомление) об изменении вида разрешенного использования _____ (ФИО) Администрация Захаровского сельского поселения сообщает, что изменении вида разрешенного использования из числа основных и вспомогательных для территориальной зоны _____, с _____ на _____ для земельного участка площадью _____, находящегося по адресу: _____ не противоречит градостроительному регламенту, утвержденному в Правилах землепользования и застройки МО Захаровского сельского поселения.

Планируемые на земельном участке (объекте капитального строительства) действия не связаны с изменениями пространственных параметров (несущих конструкций сооружения) и не ведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.). Соблюдаются требования технических регламентов.

Глава Захаровского сельского поселения _____ / _____ /
подпись расшифровка

Приложение 2. Карта градостроительного зонирования

Приложение 3. Карта границ зон с особыми условиями использования территорий

Приложение 4. Карта градостроительного зонирования и зон с особыми условиями использования территорий с.Захарово
