



ПЕТРОВСКОЕ РАЙОННОЕ СОБРАНИЕ
Петровского муниципального района
Саратовской области

Р Е Ш Е Н И Е

от 30.05.2017 г. № 11-87
г. Петровск Саратовской области

**О внесении изменений в Правила о землепользовании
и застройке Грачевского муниципального образования
Петровского муниципального района Саратовской области**

В соответствии с Федеральным законом от 6 октября 2003 года №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29 декабря 2004 года №190-ФЗ, руководствуясь Уставом Петровского муниципального района Саратовской области, рассмотрев заключение о результатах проведения публичных слушаний от 1 марта 2017 года по проекту Правил о землепользовании и застройки Грачевского муниципального образования Петровского муниципального района Саратовской области, Петровское районное Собрание

РЕШИЛО:

1. Внести изменения в Правила о землепользовании и застройки Грачевского муниципального образования Петровского муниципального района Саратовской области, утвержденные решением Совета депутатов Грачевского муниципального образования Петровского муниципального района Саратовской области от 30 апреля 2014 года № 10-54 «Об утверждении Правил о землепользовании и застройки Грачевского муниципального образования Петровского муниципального района Саратовской области», согласно приложению.

2. Опубликовать настоящее решение в газете «Петровские вести» и разместить на официальном сайте администрации Петровского муниципального района в сети Интернет.

3. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

**Председатель Петровского
районного Собрания**

А.Н.Михеев

**Глава Петровского
муниципального района**

Д.В.Фадеев

Приложение к решению
Петровского районного Собрания
от 30.05.2017 г. № 11-87

**Правила землепользования и застройки
Грачевского муниципального образования
Петровского муниципального района
Саратовской области**

ВВЕДЕНИЕ

Правила землепользования и застройки Грачевского муниципального образования (далее также - Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации №540 от 1 сентября 2015 года «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Саратовской области, Уставом Петровского муниципального района Саратовской области, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Грачевского муниципального образования, охраны окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Правила застройки являются результатом градостроительного зонирования территории Грачевского муниципального образования - разделения территории на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента.

Правила застройки разработаны на основе схемы территориального планирования Петровского муниципального района Саратовской области.

Статус и границы территории поселения установлены Законом Саратовской области от 27 декабря 2004 года № 88-ЗСО «О муниципальных образованиях, входящих в состав Петровского муниципального района».

Грачевское муниципальное образование расположено на севере Петровского района Саратовской области.

Граница Грачевского муниципального образования проходит от точки А-1 до точки Б-1 по смежеству с Аткарским районом вдоль пахотных земель в западном направлении.

От точки Б-1 до точки В-1 граница проходит по смежеству с Екатериновским районом.

От точки Б-1 до точки Б-4 граница проходит вдоль земель сельскохозяйственного назначения в западном направлении.

От точки Б-4 до точки Б-7 граница проходит вдоль земель сельскохозяйственного назначения в северо-западном направлении.

От точки Б-7 до точки Б-108 граница проходит по "живому урочищу" - середине реки Казачка в западном направлении.

От точки Б-108 до точки Б-113 граница проходит вдоль земель сельскохозяйственного назначения в северном направлении.

От точки Б-113 до точки Б-115 граница проходит вдоль земель сельскохозяйственного назначения в северо-восточном направлении.

От точки Б-115 до точки Б-130 граница проходит вдоль земель сельскохозяйственного назначения в северо-восточном направлении.

От точки Б-130 до точки Б-175 граница проходит по "живому урочищу" - середине реки Абодим в восточном направлении.

От точки Б-175 до точки В-1 граница проходит вдоль пахотных земель в северном направлении.

От точки В-1 до точки Г-1 граница проходит по смежеству с Пензенской областью.

От точки В-1 до точки В-3 граница проходит прямой линией в восточном направлении вдоль сельскохозяйственных угодий.

(в ред. [Закона](#) Саратовской области от 21.07.2005 N 69-ЗСО)

От точки В-3 до точки В-5 граница проходит вдоль пахотных угодий в северном направлении.

От точки В-5 до точки В-6 граница проходит в восточном направлении до оврага.

От точки В-6 до точки В-30 граница проходит по тальвегу оврага в южном направлении.

От точки В-30 до точки В-117 граница проходит по "живому урочищу" - середине реки Абодим в юго-восточном направлении.

От точки В-117 до точки В-121 граница проходит в северо-западном направлении вдоль пахотных угодий до земель лесного фонда.

От точки В-121 до точки В-128 граница проходит вдоль земель лесного фонда.

От точки В-128 граница имеет общее северо-восточное направление, огибает земли лесного фонда, проходит до поворотной точки В-158, меняет направление на юго-восточное и проходит по "живому урочищу" - ручью урочища Морозовка, далее проходит по "живому урочищу" - середине реки Камышинка, далее имеет северо-восточное направление и огибает земли лесного фонда до точки В-241.

От точки В-241 до точки В-244 граница проходит прямой линией в северо-восточном направлении вдоль пахотных угодий.

От точки В-244 до точки В-247 граница меняет направление на юго-восточное и проходит вдоль лесополосы до ручья, протекающего по урочищу Зотовка.

От точки В-247 до точки Г-1 граница меняет направление на северо-восточное и проходит до границы с Синеньским муниципальным образованием.

От точки Г-1 до точки Д-1 граница проходит по смежеству с Синеньским муниципальным образованием.

От точки Г-1 до точки Г-7 граница проходит вдоль земель сельскохозяйственного назначения в юго-западном направлении.

От точки Г-7 до точки Г-30 граница суходольная проходит вдоль земель сельскохозяйственного назначения, в том числе от точки Г-7 до точки Г-13 граница проходит в юго-восточном направлении, от точки Г-13 до точки Г-15 граница меняет направление на восточное, от точки Г-15 до точки Г-30 граница проходит в юго-западном направлении.

От точки Г-30 до точки Г-41 граница проходит по "живому урочищу" - середине реки Тауза в юго-восточном направлении.

От точки Г-41 до точки Г-46 граница проходит по автомобильной дороге районного значения.

От точки Г-46 до точки Д-1 граница проходит вдоль земель лесного фонда в юго-восточном направлении.

От точки Д-1 до точки Е-1 граница проходит по смежеству с муниципальным образованием город Петровск.

От точки Д-1 до точки Д-34 граница проходит вдоль земель лесного фонда в северо-западном направлении.

От точки Д-34 до точки Д-94 граница суходольная проходит вдоль земель лесного фонда, в том числе от точки Д-34 до точки Д-36 граница проходит в юго-западном направлении, от точки Д-36 до точки Д-38 граница меняет направление на северо-западное, от точки Д-38 до точки Д-42 граница проходит в юго-западном направлении, от точки Д-42 до точки Д-45 граница проходит в северо-западном направлении, от точки Д-45 до точки Д-49 - в юго-западном направлении, от точки Д-49 до точки Д-57 в юго-западном направлении, от точки Д-57 - до точки Д-61 граница меняет направление на западное, далее от точки Д-61 до точки Д-68 граница проходит в юго-восточном направлении, от точки Д-68 до точки Д-94 - в юго-восточном направлении.

От точки Д-94 до точки Д-141 граница проходит по "живому урочищу" - середине реки Медведица.

От точки Д-141 до точки Е-1 граница проходит по автомобильной дороге районного значения в юго-восточном направлении.

От точки Е-1 до точки Ж-1 граница проходит по смежеству с Пригородным муниципальным образованием.

От точки Е-1 до точки Е-27 граница суходольная проходит вдоль земель сельскохозяйственного назначения в северо-западном направлении.

От точки Е-27 до точки Е-104 граница проходит по "живому урочищу" - середине реки Медведица.

От точки Е-27 до точки Е-34 граница проходит по "живому урочищу" - середине реки Медведица в юго-восточном направлении, далее от точки Е-34 до точки Е-83 граница меняет направление на северо-западное, от точки Е-83 до точки Е-104 граница проходит в юго-восточном направлении.

От точки Е-104 до точки Е-120 граница суходольная проходит вдоль земель сельскохозяйственного назначения, в том числе от точки Е-104 до точки Е-108 граница проходит в северо-западном направлении, далее от точки Е-108 до точки Е-109 граница меняет направление на северо-восточное, затем от точки Е-109 до точки Е-120 линия границы проходит в юго-западном направлении.

От точки Е-120 до точки Ж-1 граница проходит по "живому урочищу" - середине реки Медведица.

От точки Ж-1 до точки А-1 граница проходит по смежеству с Березовским муниципальным образованием.

От точки Ж-1 до точки Ж-110 граница проходит по "живому урочищу" - середине реки Медведица в основном в юго-западном направлении.

От точки Ж-110 до точки Ж-171 граница суходольная проходит вдоль земель лесного фонда, в том числе от точки Ж-110 до точки Ж-121 граница проходит в юго-западном направлении, от точки Ж-121 до точки Ж-123 граница меняет направление на северо-восточное, от точки Ж-123 до точки Ж-128 граница проходит в юго-западном направлении, от точки Ж-128 до точки Ж-131 граница проходит в юго-восточном направлении, от точки Ж-131 до точки Ж-136 граница проходит в юго-западном направлении, от точки Ж-136 до точки Ж-138 граница проходит в северо-западном направлении, затем от точки Ж-138 до точки Ж-147 граница меняет направление на юго-западное, далее от точки Ж-147 до точки Ж-149 граница проходит в северо-западном направлении, от точки Ж-149 до точки Ж-153 - в юго-западном направлении, от точки Ж-153 до точки Ж-168 - в юго-западном направлении, от точки Ж-168 до точки Ж-171 - в северо-западном направлении.

От точки Ж-171 до точки Ж-190 граница сухоходольная проходит вдоль лесной полосы в северо-западном направлении.

От точки Ж-190 до точки Ж-240 граница проходит "по живому урочищу" в основном в юго-западном направлении.

От точки Ж-240 до точки А-1 граница сухоходольная проходит вдоль полевой дороги в южном направлении.

Центр муниципального образования, село Грачевка располагается в 20 - минутной транспортной доступности от города Петровска — центра района. Муниципальное образование состоит из 12-ти населенных пунктов:

- 1) село Грачевка;
- 2) деревня Абодим;
- 3) село Асметовка;
- 4) деревня Богатыревка;
- 5) село Большая Камышинка;
- 6) село Григорьевка;
- 7) деревня Гудошниково;
- 8) деревня Ионычевка;
- 9) деревня Крутец;
- 10) село Николаевка;
- 11) село Сосновоборское;
- 12) деревня Хомяковка.

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 1. Основные понятия, используемые при осуществлении градостроительной деятельности и в настоящих Правилах.

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

территориальное планирование – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

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;

функциональные зоны – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;

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 затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

территориальные зоны - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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 регламент - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

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

водоохранная зона – Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии (границам водного объекта) морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

прибрежная защитная полоса – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования;

планировка территории – осуществление деятельности по развитию территорий посредством разработки проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков;

документы территориального планирования –схемы территориального планирования, генеральные планы, правила землепользования и застройки, проекты планировки и межевания территории; градостроительные планы земельных участков;

проект межевания – 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;

красные линии – красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов

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;

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

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

градостроительный план земельного участка – вид документации по планировке территории, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа и являющийся основанием для подготовки проектной документации на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объекта капитального строительства в границах земельного участка, выдачи разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

реконструкция – реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;

застройщик – физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта; исполнять другие обязанности, установленные законодательством;

технический заказчик - физическое лицо, действующее на профессиональной основе, или юридическое лицо, которые уполномочены застройщиком и от имени застройщика заключают договоры о выполнении инженерных изысканий, о подготовке проектной документации, о строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, подготавливают задания на выполнение указанных видов работ, предоставляют лицам, выполняющим инженерные изыскания и (или) осуществляющим подготовку проектной документации, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, материалы и документы, необходимые для выполнения указанных видов работ, утверждают проектную документацию, подписывают документы, необходимые для получения разрешения на

ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, осуществляют иные функции, предусмотренные Градостроительным кодексом РФ. Застройщик вправе осуществлять функции технического заказчика самостоятельно;

разрешение на строительство – представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с Градостроительным кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом, или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;

строения и сооружения вспомогательного использования – любые постройки, за исключением основного здания (например, жилого дома на земельном участке, принадлежащем гражданину), которые, как правило, предназначены для обслуживания основного здания либо имеют вспомогательный характер (сарай, бани, гаражи, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники, навесы и т.д.);

индивидуальный жилой дом – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил, цели и задачи градостроительного зонирования.

Настоящие Правила разработанные в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, нормативно правовыми актами Саратовской области, вводят на территории Грачевского муниципального образования систему землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении указанной территории в границах населенного пункта 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 с целью:

защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;

обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;

подготовки документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости;

контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершаемых строительством объектов и их последующего использования.

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

обеспечение условий для реализации планов и программ развития территории, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения природной и культурно-исторической среды;

установление правовых гарантий по использованию и строительному изменению недвижимости для владельцев и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками, иными объектами недвижимости;

создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам и правообладателям недвижимости возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами;

обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний;

обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

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

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

предоставлению прав на земельные участки, подготовленные посредством планировки территории и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, физическим и юридическим лицам;

подготовке градостроительных обоснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

обеспечению разработки документации по проектам планировки;

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

контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

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

внесению изменений в настоящие Правила;

Настоящие Правила применяются наряду:

с 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;

с иными нормативными правовыми актами администрации Петровского муниципального района, администрации Грачевского муниципального образования, по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Положения настоящих Правил обязательны для исполнения органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Пригородного муниципального образования.

Статья 3. Комиссия по подготовке Правил землепользования и застройки территорий

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки территорий поселений (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом Петровского муниципального района и формируется для обеспечения подготовки, принятия и реализации правил землепользования и застройки на территории муниципального района
2. Комиссия осуществляет свою деятельность в соответствии с действующим законодательством, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными муниципальными правовыми актами.

Статья 4. Соотношение Правил землепользования и застройки со схемой территориального планирования Петровского муниципального района и документацией по планировке территории.

1. Правила землепользования и застройки разработаны с учетом схемы территориального планирования Петровского муниципального района.
2. В случае внесения изменений в схему территориального планирования Петровского муниципального района, соответствующие изменения, по необходимости, должны быть внесены в Правила землепользования и застройки Грачевского муниципального образования.
3. Документация по планировке территории разрабатывается на основе схемы территориального планирования Петровского муниципального района, правил землепользования и застройки и не должна им противоречить.

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

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

Органы местного самоуправления Грачевского муниципального образования и Петровского муниципального района обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всем желающим путем:

размещения на официальных сайтах администраций Грачевского муниципального образования, Петровского муниципального района, а также размещения во ФГИС ТП (Федеральной государственной информационной системе территориального планирования);

создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в администрации Грачевского муниципального образования, в структурном подразделении органа местного самоуправления Петровского муниципального района;

предоставления органом местного самоуправления Петровского муниципального района, 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.

Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям органов местного самоуправления поселений в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
- утверждение правил землепользования и застройки поселений;
- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений.

2. К полномочиям органов местного самоуправления муниципальных районов в области градостроительной деятельности относятся:

- подготовка и утверждение документов территориального планирования муниципальных районов;

- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования межселенных территорий;

- утверждение правил землепользования и застройки соответствующих межселенных территорий

- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования муниципальных районов документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом РФ;

выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на соответствующих межселенных территориях;

ведение информационных систем обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территориях муниципальных районов.

ГЛАВА 2. ПЛАНИРОВКА ТЕРРИТОРИИ.

Статья 7. Общие положения о планировке территории.

1. Планировка территории 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 отдельных документов;

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 (только на основании заявлений заинтересованных лиц);

2. Решения о разработке документации по планировке территории принимаются с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории. Орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям, а также с учетом следующих особенностей:

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

границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

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.

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

границы зон планируемого размещения объектов индивидуального жилищного строительства;

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда помимо границ, необходимо определить, изменить:

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

границы зон действия публичных сервитутов;

границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;

подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков;

границы зон с особыми условиями использования территории;

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 участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

3. 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:

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

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

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

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

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

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

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

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

Положения настоящей главы не применяются при разработке документации по планировке территории для размещения объектов капитального строительства регионального значения.

Статья 8. Подготовка документации по планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации, на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органами местного самоуправления, за исключением случаев когда решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно.

2.1. Решения о подготовке документации по планировке территории принимаются самостоятельно в следующих случаях:

- 1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;
- 2) лицами, указанными в [части 3 статьи 46_9 Градостроительного кодекса](#);
- 3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;
- 4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

В случаях, когда подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

3. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 2__1 настоящей статьи](#), и утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов федерального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации, за исключением случая, указанного в [части 3_1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ](#).

4. Уполномоченные органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 2_1 настоящей статьи](#), утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов регионального значения и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов) в границах субъекта Российской Федерации, за исключением случаев, указанных в [частях 2, 3_2 и 4_1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ](#)

4.1. Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта регионального значения, осуществляется в соответствии с [частью 3_1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ](#).

5. Уполномоченные органы местного самоуправления муниципального района принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 2_1 настоящей статьи](#), и утверждают документацию по планировке территории, предусматривающую размещение объектов местного значения муниципального района и иных объектов капитального строительства, размещение которых планируется на территориях двух и более поселений и (или) межселенной территории в границах муниципального района, за исключением случаев, указанных в [частях 2-3_2, 4_1, 4_2 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ](#).

5.1 Принятие решения о подготовке документации по планировке территории, обеспечение подготовки документации по планировке территории и утверждение документации по планировке территории, предусматривающей размещение объекта местного значения муниципального района, городского округа, финансирование строительства, реконструкции которого осуществляется полностью за счет средств местного бюджета муниципального района, городского округа и размещение которого планируется на территориях двух и более муниципальных районов, городских округов, имеющих общую границу, в границах субъекта Российской Федерации, осуществляются органом местного самоуправления муниципального района или городского округа, за счет средств местных бюджетов которых планируется финансирование строительства, реконструкции такого объекта, по согласованию с иными муниципальными районами, городскими округами, на территориях которых планируются строительство, реконструкция такого объекта.

6. Органы местного самоуправления поселения, органы местного самоуправления городского округа принимают решение о подготовке документации по планировке территории, обеспечивают подготовку документации по планировке территории, за исключением случаев, указанных в [части 2_1 настоящей статьи](#), и утверждают документацию по планировке территории в границах поселения, городского округа, за исключением случаев, указанных в [частях 2_4 2, 5_2 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ](#), с учетом особенностей, указанных в [части 5_1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ](#)

7. Не допускается осуществлять подготовку документации по планировке территории (за исключением случая, предусмотренного , предусматривающей размещение объектов федерального значения в областях, указанных в [части 1 статьи 10 Градостроительного кодекса](#), объектов регионального значения в областях, указанных в [части 3 статьи 14 Градостроительного кодекса](#), объектов местного значения муниципального района в областях, указанных в [пункте 1 части 3 статьи 19 Градостроительного кодекса](#), объектов местного значения поселения, городского округа в областях, указанных в [пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ](#), если размещение таких объектов не предусмотрено соответственно документами территориального планирования Российской Федерации в областях, указанных в [части 1 статьи 10 Градостроительного кодекса](#), документами территориального планирования субъекта Российской Федерации в областях, указанных в [части 3 статьи 14 Градостроительного кодекса РФ](#), документами территориального планирования муниципального района в областях, указанных в [пункте 1 части 3 статьи 19 Градостроительного кодекса РФ](#), документами территориального планирования поселений, городских округов в областях, указанных в [пункте 1 части 5 статьи 23 Градостроительного кодекса РФ](#).

8. Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте органа местного самоуправления муниципального района в сети "Интернет"

3. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке территории физические и юридические лица вправе представить в орган местного самоуправления поселения и муниципального района свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

4. Заинтересованные лица осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в [части 10 статьи 45 Градостроительного Кодекса РФ](#), и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления муниципального района.

9. Орган местного самоуправления муниципального района осуществляет проверку разработанной документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным [частью 10 статьи 45](#) Градостроительного кодекса РФ. По результатам проверки указанные органы принимают соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе муниципального района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

10. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом РФ органами местного самоуправления поселения, городского округа, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

11. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

12. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования.

В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки и проекта ее межевания, правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории, лиц, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

13. При проведении публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

14. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения или орган местного самоуправления городского округа свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

15. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) или на официальном сайте муниципального района в сети "Интернет" .

16. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования и

(или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть менее одного месяца и более трех месяцев.

17. Орган местного самоуправления муниципального района направляет соответственно главе администрации муниципального района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

18. Глава администрации муниципального района с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган местного самоуправления на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

19. Основанием для отклонения документации по планировке территории, подготовленной лицами, указанными в [части 1_1 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ](#), и направления ее на доработку является несоответствие такой документации требованиям, указанным в [части 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ](#). В иных случаях отклонение представленной такими лицами документации по планировке территории не допускается.

20. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте муниципального образования или муниципального района в сети "Интернет".

21. Подготовка документации по планировке межселенных территорий осуществляется на основании решения органа местного самоуправления муниципального района в соответствии с требованиями настоящей статьи

Статья 9. Градостроительные планы земельных участков.

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

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

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

- 1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;
- 2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);
- 3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);
- 4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;
- 5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящим Кодексом;
- 6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;
- 7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 настоящего Кодекса, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;
- 8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;
- 9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;
- 10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;
- 11) о границах зон действия публичных сервитутов;
- 12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;
- 13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;
- 14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;
- 15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной

инфраструктуры поселения, городского округа;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с настоящим Кодексом размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления муниципального района по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Орган местного самоуправления муниципального района в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления муниципального района в течение семи дней с даты получения заявления о выдаче такого документа направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Указанные технические условия подлежат представлению в орган местного самоуправления в срок, установленный частью 7 статьи 48 Градостроительного кодекса РФ.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается.

ГЛАВА 3. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ.

Статья 10. Общие положения о публичных слушаниях

Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Саратовской области о градостроительной деятельности, Уставом Грачевского муниципального образования, Уставом Петровского муниципального района, Решением Петровского районного Собрания от 30 марта 2017г № 9-65 «О публичных слушаниях в Петровском муниципальном районе», настоящими Правилами

Глава 4. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

Статья 11. Виды 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.

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

- 1) основные виды разрешенного использования;
 - 2) условно разрешенные виды использования;
 - 3) вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.
2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.
- 2_1. Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.
3. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.
4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.
6. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке,

предусмотренном [статьей 39](#) Градостроительного кодекса РФ.

7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в суде решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства либо об отказе в предоставлении такого разрешения.

8. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определены статьей 38 Градостроительного кодекса РФ и могут включать в себя:

 предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

 минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

 предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

 максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

Применительно к каждой территориальной зоне предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства указаны в статье 23 настоящих Правил «Градостроительные регламенты территориальных зон».

Статья 12. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства определен статьей 40 Градостроительного кодекса РФ.

ГЛАВА 5. ПОДГОТОВКА ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.

Статья 13. Подготовка проектной документации.

1. Подготовка проектной документации для строительства объектов капитального строительства и линейных объектов определена статьями 47, 48, 48_1, 48_2, 49 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 14. Выдача разрешений на строительство.

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства,

реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Градостроительным кодексом РФ

1.1.В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным в соответствии с [частью 7 статьи 36 Градостроительного кодекса](#) РФ требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

1.2.Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

1.3.В случае, если земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, предоставлен в аренду для комплексного освоения территории, выдача разрешения на строительство объектов капитального строительства - многоквартирных домов в границах данной территории допускается только после образования земельных участков из такого земельного участка в соответствии с утвержденными проектом планировки территории и проектом межевания территории.

1.4. Разрешение на строительство выдается органом местного самоуправления Петровского муниципального района, за исключением случаев, предусмотренных п.1.5 настоящей статьи и другими федеральными законами.

1.5.Разрешение на строительство выдается в случае осуществления строительства, реконструкции:

1) уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта - на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более субъектов Российской Федерации, в том числе линейного объекта, расположенного на территории закрытого административно-территориального образования, границы которого не совпадают с границами субъектов Российской Федерации;

2) органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществлять на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов), и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более муниципальных образований (муниципальных районов, городских округов);

3) органом местного самоуправления муниципального района в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района.

1.6. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство непосредственно в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с [частями 4-6 статьи 51 Градостроительного кодекса](#) в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления, 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, Государственную корпорацию по космической деятельности "Роскосмос". Заявление о выдаче разрешения на строительство может быть подано через многофункциональный центр в соответствии с соглашением о взаимодействии между многофункциональным центром и уполномоченным на выдачу разрешений на строительство в соответствии с [частями 4-6 настоящей статьи 51 Градостроительного кодекса РФ](#) федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

- 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;

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 зон действия 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 (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном , если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49 Градостроительного Кодекса РФ](#), положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных [частью 3_4 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ](#), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных [частью 6 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ](#);
- 4_1) заключение, предусмотренное [частью 3_5 статьи 49 Градостроительного кодекса](#), в случае использования модифицированной проектной документации;
- 5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение)
- 6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением 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.
- Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в [частях 1, 2 и 5](#)

[настоящей статьи](#), запрашиваются органами, выдающими разрешения на строительство, 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.

Документы, указанные в [пункте 1 части 1 настоящей статьи](#), направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

1.7. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство в соответствии с [частями 4-6 статьи 51 Градостроительного Кодекса](#) в федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство;
- 3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;
- 4) описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства в случае, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения, за исключением случая, предусмотренного [частью 10_2 статьи 51 Градостроительного кодекса](#).

1.8. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в [пунктах 1 и 2 части 1.7 настоящей статьи](#), запрашиваются органами, указанными в абзаце первом [части 1.7 настоящей статьи](#), в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

1.9. Документы, указанные в [пункте 1 части 1.7 настоящей статьи](#), направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре недвижимости.

1.10. Разрешение на строительство выдается на весь срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства, за исключением случаев, если такое разрешение выдается в соответствии с [частью 12 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ](#)

Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет .

1.11. Срок действия разрешения на строительство может быть продлен федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей 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 Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", выдавшими 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. В случае, если заявление о продлении срока действия разрешения на строительство подается застройщиком, привлекающим на основании договора участия в долевом строительстве, предусматривающего передачу жилого помещения, денежные средства граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости, к такому заявлению должен быть приложен договор поручительства банка за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве или договор страхования гражданской ответственности лица, привлекающего денежные средства для долевого строительства многоквартирного дома и (или) иных объектов недвижимости (застройщика), за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

1.12.Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется, за исключением случаев, предусмотренных [частью 21_1 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ](#)

1.13. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

4_1) капитального ремонта объектов капитального строительства

4_2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

5) иных случаях, если в соответствии с настоящим Кодексом, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Статья 15. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1.Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции

объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается 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, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 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;
- 3) разрешение на строительство;
- 4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора) ;
- 5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство ;
- 6) документ, 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, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;
- 7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);
- 8) 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), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта ;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных [частью 7 статьи 54 Градостроительного Кодекса РФ](#);

10) 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;

11) 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;

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

3.1. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 9 части 3 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, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

3.2. Документы, указанные в пунктах 1, 4, 5, 6, 7, 8, 12 части 3 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 органом, указанным в [части 2 настоящей статьи](#), в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4. Правительством Российской Федерации могут устанавливаться помимо предусмотренных [частью 3](#) 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.

5. Орган или уполномоченная организация, осуществляющая 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

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 3 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, 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, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

Сроки рассмотрения заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, не применяются в случаях, если заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию направлены в соответствии с настоящим Кодексом 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" непосредственно или через многофункциональный центр.

6. 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.

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.

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.

Статья 16. Застройщик

1. Застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта; исполнять другие обязанности, установленные законодательством.

Статья 17. Строительный контроль.

1. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, а также разрешенному использованию земельного участка и ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

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

Порядок проведения строительного контроля определен статьей 53 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 18. Государственный строительный надзор.

1. Государственный строительный надзор осуществляется при:

1) строительстве объектов капитального строительства, проектная документация которых подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49 Градостроительного Кодекса РФ](#) либо является модифицированной проектной документацией;

2) реконструкции объектов капитального строительства, в том числе при проведении работ по сохранению объектов культурного наследия, затрагивающих конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, если проектная документация на осуществление реконструкции объектов капитального строительства, в том числе указанных работ по сохранению объектов культурного наследия, подлежит экспертизе в соответствии со [статьей 49 Градостроительного Кодекса](#)

2. Порядок проведения государственного строительного надзора определен статьей 54 Градостроительного кодекса РФ.

ГЛАВА 6. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Статья 19. Порядок установления территориальных зон.

1. При подготовке правил землепользования и застройки границы территориальных зон устанавливаются с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения (за исключением случая, установленного [частью 6 статьи 18](#) Градостроительного кодекса РФ), схемой территориального планирования муниципального района;
- 3) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 4) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 5) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках;
- 6) историко-культурного опорного плана исторического поселения федерального значения или историко-культурного опорного плана исторического поселения регионального значения.

2. Границы территориальных зон могут устанавливаться по:

- 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;
- 2) красным линиям;
- 3) границам земельных участков;
- 4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 5) естественным границам природных объектов;
- 6) иным границам.

3. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.

Статья 20. Виды и состав территориальных зон

1. В результате градостроительного зонирования могут определяться жилые, общественно-деловые, производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур, зоны сельскохозяйственного использования, зоны рекреационного назначения, зоны особо охраняемых территорий, зоны специального назначения, зоны размещения военных объектов и иные виды территориальных зон.

2. В состав жилых зон могут включаться:

- 1) зоны застройки индивидуальными жилыми домами;
- 2) зоны застройки малоэтажными жилыми домами;
- 3) зоны застройки среднеэтажными жилыми домами;
- 4) зоны застройки многоэтажными жилыми домами;
- 5) зоны жилой застройки иных видов.

3. В жилых зонах допускается размещение отдельно стоящих, встроенных или пристроенных объектов социального и коммунально-бытового назначения, объектов здравоохранения, объектов дошкольного, начального общего и среднего общего

образования, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, гаражей, объектов, связанных с проживанием граждан и не оказывающих негативного воздействия на окружающую среду. В состав жилых зон могут включаться также территории, предназначенные для ведения садоводства и дачного хозяйства.

4. В состав общественно-деловых зон могут включаться:

- 1) зоны делового, общественного и коммерческого назначения;
- 2) зоны размещения объектов социального и коммунально-бытового назначения;
- 3) зоны обслуживания объектов, необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности;
- 4) общественно-деловые зоны иных видов.

5. Общественно-деловые зоны предназначены для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, предпринимательской деятельности, объектов среднего профессионального и высшего образования, административных, научно-исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан..

6. В перечень объектов капитального строительства, разрешенных для размещения в общественно-деловых зонах, могут включаться жилые дома, гостиницы, подземные или многоэтажные гаражи.

7. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться:

- 1) коммунальные зоны - зоны размещения коммунальных и складских объектов, объектов жилищно-коммунального хозяйства, объектов транспорта, объектов оптовой торговли;
- 2) производственные зоны - зоны размещения производственных объектов с различными нормативами воздействия на окружающую среду;
- 3) иные виды производственной, инженерной и транспортной инфраструктур.

8. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

9. В состав зон сельскохозяйственного использования могут включаться:

- 1) зоны сельскохозяйственных угодий - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими);
- 2) зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

10. В состав территориальных зон, устанавливаемых в границах населенных пунктов, могут включаться зоны сельскохозяйственного использования (в том числе зоны сельскохозяйственных угодий), а также зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

11. В состав зон рекреационного назначения могут включаться зоны в границах территорий, занятых городскими лесами, скверами, парками, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов

общего пользования, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом. .

12. В состав территориальных зон могут включаться зоны особо охраняемых территорий. В зоны особо охраняемых территорий могут включаться земельные участки, имеющие особое природоохранное, научное, историко-культурное, эстетическое, рекреационное, оздоровительное и иное особо ценное значение.

13. В состав зон специального назначения могут включаться зоны, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, объектами, используемыми для захоронения твердых коммунальных отходов, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

14. В состав территориальных зон могут включаться зоны размещения военных объектов и иные зоны специального назначения.

15. Помимо предусмотренных настоящей статьей, органом местного самоуправления могут устанавливаться иные виды территориальных зон, выделяемые с учетом функциональных зон и особенностей использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 21 . Градостроительные регламенты.

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

2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

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

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципальных образований;

4) видов территориальных зон;

5) требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.

3. Действие градостроительного регламента распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. 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 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) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых
5. 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.
6. 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 и территорий опережающего социально-экономического развития.
7. 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. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.
8. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.
10. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 22. Виды территориальных зон.

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

Виды территориальных зон	Состав территориальных зон
--------------------------	----------------------------

жилые зоны Ж	Ж-1 – малоэтажная жилая застройка Ж-2 – смешанная жилая застройка Р-Ж – резервные территории для целей комплексного жилищного строительства
общественно-деловые зоны ОД	ОД – Зона обслуживания и деловой активности местного населения. Р-ОД – Резервные территории для целей размещения общественно-деловой и коммерческой застройки
производственные зоны П	П-2 – производственные и коммунально-складские предприятия IV класса вредности П-3 – производственные и коммунально-складские предприятия V класса вредности Р-П – резервные территории для целей размещения производственных и коммунально-складских предприятий
зоны рекреационного назначения Р ОТ	Р-2 – зона лесного фонда Р-3 – озелененные территории общего пользования ОТ – открытые природные пространства
зоны инженерной и транспортной инфраструктуры ИТ	ИТ-2 – головные объекты инженерной инфраструктуры ИТ-3 – зона инженерной и транспортной инфраструктуры
зоны сельскохозяйственного использования СХ	СХ-1 – сельскохозяйственные угодья СХ-2 – объекты сельскохозяйственного производства СХ-3 – зона садоводства и огородничества Р-СХ – резервные территории для целей размещения объектов сельскохозяйственного производства
Коммунально-коммерческая зона (КК)	КК- коммунально-коммерческие предприятия и объекты
зоны специального назначения СН	1 – кладбище
зоны водных объектов В	В – зоны водных объектов

Статья 23. Градостроительные регламенты

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж-1. Малоэтажная жилая застройка

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, блокированных односемейных домов с участками, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);

блокированная жилая застройка (2.3);

коммунальное обслуживание (3.1)

бытовое обслуживание (3.3)

магазины (4.4)

обслуживание автотранспорта (4.9)

земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Размещение жилых индивидуальных и блокированных домов малой этажности до 3-х этажей включительно с приусадебными участками и без.

Магазины повседневного спроса торговой площадью до 40 м, аптеки без специализированных магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов.

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

объекты гаражного назначения (2.7.1)

автомобильный транспорт (7.2.).

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеновых установок, магазинов стройматериалов, москательного-химических товаров и т.п.).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

1. минимальная (максимальная) площадь земельных участков:

для индивидуальных жилых домов – 300-3000 м² (включая площадь застройки);

2. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением до 6 м.

3. Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:

От границ соседнего участка до: основного строения - 3 м; хозяйственных и прочих строений - 1 м; открытой стоянки - 1 м; отдельно стоящего гаража - 1 м;

От основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89* (прил. 1).

Примечание: расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

4. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

5. Коэффициент застройки территории -0,67.

6. Высота зданий.

Для всех основных строений количество надземных этажей - до трех этажей и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли не более 4 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

7. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.

8. Ограничения, связанные с размещением оконных проемов, выходящих на соседние земельные владения: расстояния от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

9. Требования к ограждению земельных участков: ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства. Высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м; ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли; характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

«Ж-2. Зона смешанной жилой застройки».

Зона смешанной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 3 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроенно-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

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

для индивидуального жилищного строительства (2.1)

-малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1)

среднеэтажная жилая застройка (2.5.);

блокированная жилая застройка (2.3);

для ведения личного подсобного хозяйства (2.2)

обслуживание жилой застройки (2.7);

общее пользование территории (12.0).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

автомобильный транспорт (7.2.);

спорт (5.1.);

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства:

минимальная площадь земельных участков – 300 м²; максимальная площадь земельных участков 3000 кв.м.;

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – 16 м;

максимальное количество этажей зданий – 5;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 20 м;

максимальный процент застройки участка – 60%;

минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;

минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м;

требования к ограждению земельных участков:

ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 24.25 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Р-Ж. Резервные территории для целей комплексного жилищного строительства.

Зона резервных территорий для целей комплексного жилищного строительства Р-Ж выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.

Градостроительные регламенты для данной зоны не разрабатываются до разработки проекта планировки территории с последующим изменением территориальной зоны земельных участков в настоящих Правилах землепользования и застройки.

Предельные параметры земельных участков не устанавливаются.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

ОД. Зона обслуживания и деловой активности местного населения.

Общественно-деловая зона выделена для создания правовых условий формирования разнообразных объектов, связанных, прежде всего с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения в обслуживании. Объекты недвижимости имеют широкий спектр административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих функций.

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

социальное обслуживание (3.2);

бытовое обслуживание (3.3);

образование и просвещение (3.5);

культурное развитие (3.6)

религиозное использование (3.7.)

общественное управление (3.8);

обеспечение научной деятельности (3.9);

предпринимательство (4.0);

общее пользование территорией (12.0).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

жилая застройка (2.0);

спорт (5.1);

автомобильный транспорт (7.2);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона.

Параметры застройки:

минимальная площадь земельных участков – не устанавливается;

Максимальная площадь земельных участков - 5 га;

максимальное количество этажей зданий – устанавливается проектом планировки территории;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – устанавливается проектом планировки территории;

максимальный процент застройки участка – 70%;

минимальный процент озеленения участка - 15%;

площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка

минимальный отступы строений от границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;

требования к ограждению земельных участков:

ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

ограждения должны быть «прозрачными» с возможностью просмотра участка;

характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Параметры застройки уточняются проектом планировки территории.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 24, 25 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

П-2. Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности, СЗЗ до 100 м.

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

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

производственная деятельность (6.0);

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

общественное использование объектов капитального строительства (3.0)

предпринимательство (4.0);

транспорт (7.0).

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-2 не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ:

ИТ-1. Полоса отвода железной дороги.

Полоса отвода железной дороги ИТ-1 (далее – полоса отвода) выделена для обеспечения правовых условий 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.

Порядок установления и использования полос отвода и охранных зон железных дорог согласно п.п. 3 п. 2 статьи 90 Земельного кодекса РФ определяется Правительством РФ (Постановление Правительством РФ от 12.10.2006 г № 611, стр. 93-94). Пересмотр границ и размеров полосы отвода, изъятие временно не используемых земельных участков и перевод их из одной категории в другую осуществляется уполномоченными на то органами по согласованию с железными дорогами в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

Использование земельных участков в пределах территории железной дороги федерального значения определяется в соответствии с федеральным законодательством уполномоченным органом исполнительной власти Российской Федерации.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

железнодорожный транспорт (7.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

энергетика (6.7);

связь (6.8);

склады (6.9).

Условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-1 не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории

указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 24, 25 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ИТ-2. Зона головных объектов инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

транспорт (7.0);
энергетика (6.7);
связь (6.8);
склады (6.9).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

коммунальное обслуживание (3.1).

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

общее использование территории (12.0).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-2 не устанавливаются.

Отступы зданий и сооружений от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Минимальный процент озеленения территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 24, 25 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ИТ-3. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зона ИТ-3 предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

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

автомобильный транспорт (7.1);

трубопроводный транспорт (7.5);
гидротехнические сооружения (11.3);
энергетика (6.7);
общее пользование территорией (12.0).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

обслуживание автотранспорта (4.9);
связь (6.8);
общественное питание (4.6).

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-3 не устанавливаются.

Отступы зданий и сооружений от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Минимальный процент озеленения территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 24, 25 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

растениеводство (1.1);
животноводство (1.7).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16);
обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18).

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-1 не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 27- 29 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного производства.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

животноводство (1.7);
хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);
обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18);
пищевая промышленность (6.4);
склады (6.9).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

приусадебный участок личного подсобного хозяйства (2.2).

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не устанавливаются.

Параметры застройки:

минимальная площадь земельных участков – 600 м²;
максимальная площадь земельных участков - не устанавливается;
максимальное количество этажей зданий – не устанавливается;
максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не устанавливается;
максимальный процент застройки участка – 70%;
минимальный отступ от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;
минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;
требования к ограждению земельных участков:

ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;
высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 24, 25 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

СХ-3. Зона садоводства и огородничества.

Зона предназначена для ведения садоводства и огородничества как сезонного, так и круглогодичного использования.

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

ведение огородничества (13.1);
ведение садоводства (13.2);
ведение дачного хозяйства (13.3).

вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.

Условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.

Параметры застройки:

минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 300-2500 м²;
максимальное количество этажей зданий – 3;
максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;
максимальный процент застройки участка – 50%;
минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;
минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;

требования к ограждению земельных участков:

ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и быть прозрачными.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 24, 25 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Р-СХ. Зона резервных территорий для целей размещения объектов сельскохозяйственного производства.

Зона резервных территорий для целей размещения объектов сельскохозяйственного производства Р-СХ выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов сельскохозяйственного производства при перспективном градостроительном развитии.

Градостроительные регламенты для данной зоны не разрабатываются до разработки проекта планировки территории с последующим изменением территориальной зоны земельных участков в настоящих Правилах землепользования и застройки.

Предельные параметры земельных участков не устанавливаются.

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

Зона предназначена для сохранения природного ландшафта, экологически чистой окружающей среды, а также для организации отдыха и досуга населения. Хозяйственная деятельность на территории зоны осуществляется в соответствии с режимом, установленным для лесов зеленой зоны сельского поселения, на основе лесного законодательства; допускается строительство обслуживающих культурно-развлекательных объектов, спортивных сооружений и комплексов, связанных с выполнением рекреационных функций территории.

Представленные ниже градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки в составе данной зоны Р только в случае, когда части территорий общего пользования переведены в установленном порядке на основании проектов планировки (установления красных линий) из состава территорий общего пользования в иные территории, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях – применительно к частям территории в пределах данной зоны Р, которые относятся к территории общего пользования, отграниченной от иных территорий красными линиями, градостроительный регламент не распространяется и их использование определяется уполномоченными органами в индивидуальном порядке в соответствии с целевым назначением.

Р-2. Зона лесного фонда.

Градостроительные регламенты для лесов не устанавливаются (статья 36 п.6 ГК РФ).

Р-3. Зоны озелененные территории общего пользования.

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

отдых (рекреация) (5.0);

общее пользование территорией (12.0);

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

культурное развитие (3.6);

общественное питание (4.6).

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.

Условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков не устанавливаются.

Параметры застройки:

минимальная и максимальная площадь земельных участков – не устанавливается;

максимальное количество этажей зданий – 3;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 10 метров;

минимальный отступы строений от границы участка – 5 м;

максимальный процент застройки территории - 20 %.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 24, 25 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ОТ. Открытые природные пространства

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самостоятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

Основные виды разрешённого использования:

запас (12.3)

Вспомогательные виды и условно-разрешенные виды разрешенного использования земельных участков, не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ОТ не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 24, 25 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ.

Для зоны водных объектов регламенты не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ. Использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

Зоны специального назначения предназначены для размещения кладбищ, крематориев, скотомогильников, свалок твердых бытовых отходов и иных объектов городского хозяйства, использование которых несовместимо с территориальными зонами другого назначения.

СН – зона специального назначения

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

ритуальная деятельность (12.1);
специальная деятельность (12.2);
коммунальное обслуживание (3.1).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

религиозное использование (3.7);
магазины (4.4).

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

автомобильный транспорт (7.2).

Параметры застройки:

минимальная и максимальная площадь земельных участков – не устанавливается;
максимальное количество этажей зданий – 2;
максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 8 метров;
минимальный отступы строений от границы участка – 5 м;
максимальный процент застройки территории - не устанавливается.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 24, 25 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

КОММУНАЛЬНО-КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА

КК. Коммунально-коммерческая зона

Коммунально-коммерческая зона при транспортных коридорах КК выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития центров обслуживания при категоризованных автодорогах федерального, областного и районного значения, с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки грузов и пассажиров.

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

предпринимательство (4.0);
бытовое обслуживание (3.3);
объекты гаражного назначения (2.7.1);
передвижное жилье (2.4);

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

коммунальное обслуживание
здравоохранения (3.4);

культурное развитие (3.6);
религиозное использование (3.7);
связь (6.8);

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

общее пользование территорией (12.0).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны КК не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 24, 25 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Статья 24. Описание ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры, расположены в пределах зон, обозначенных на картах поселений Пригородного муниципального образования входящих в настоящие Правил, определяется:

1) градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующим территориальным зонам с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

2) ограничениями, установленными в соответствии со статьей 3 настоящих Правил, проектом зон охраны памятников истории и культуры, а до утверждения указанного проекта – нормативными правовыми документами об использовании земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах зон, отображенных на картах градостроительного зонирования настоящих Правил.

2. До утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников объектов культурного наследия населенного пункта ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры и расположены в границах зон, отображенных на карте статьи 29 настоящих Правил, определяются: Законом РФ № 73-ФЗ от 25 июня 2002 г. «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации», Законом Саратовской области от 1 ноября 2003 г. №69 ЗСО «Об охране и использовании объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся на территории Саратовской области», Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации», на основании «Инструкции по организации зон охраны недвижимых памятников истории и культуры СССР», утвержденной приказом Министерства культуры СССР от 24 января 1986 г. № 33, согласованной с Госстроем СССР письмом от 27 декабря 1985 г. № ИП-6272, которые применяются в части не противоречащей федеральным законам, введенным в действие после принятия указанных документов и которыми определены следующие положения:

РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКА АРХИТЕКТУРЫ:

– преимущественно по первоначальному назначению;

– все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ ИСТОРИИ И МОНУМЕНТАЛЬНОГО ИСКУССТВА:

- экскурсионный показ;
- благоустройство и озеленение территории, не противоречащее сохранности и визуальному восприятию памятника;
- все виды строительных и ремонтных работ, касающиеся ремонта, реконструкции и реставрации объекта историко-культурного наследия необходимо предварительно согласовывать с государственным органом по охране памятников.

ЗОНЫ ОХРАНЫ

В целях обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны объектов культурного наследия Пригородного муниципального образования в настоящую статью вносятся изменения в части границ зон действия ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

РЕЖИМЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПАМЯТНИКОВ АРХЕОЛОГИИ:

запрещаются:

- любые виды земляных, строительных и хозяйственных работ;
- раскопки, расчистки;
- посадка деревьев;
- рытье ям для хозяйственных и иных целей;
- устройство дорог и коммуникаций;
- использование территории памятников и их охранных зон под свалку мусора.

Контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников археологии, определенно действующим законодательством.

После утверждения в установленном порядке проекта зон охраны памятников археологии, в настоящую статью вносятся дополнения и изменения в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, относящихся к использованию земельных участков и иных объектов недвижимости, которые не являются памятниками истории и культуры.

Статья 25. Описание ограничений по экологическим и санитарно- эпидемиологическим условиям

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте зон с особыми условиями использованием территорий настоящих Правил, определяется:

- 1) градостроительными регламентами, определенными применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенных на картах градостроительного зонирования настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- 2) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на картах градостроительного зонирования и картах зон с особыми условиями использования территорий настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, не соответствующими настоящим Правилам.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

- Федеральный закон № 7-ФЗ от 10 января 2002 г. «Об охране окружающей среды»;
- Федеральный закон № 52-ФЗ от 30 марта 1999 г. «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;
- Водный кодекс Российской Федерации № 74-ФЗ от 3 июня 2006 г.;
- Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях» от 14 марта 1995 г. № 33-ФЗ;
- Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН)

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

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

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

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

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для постоянного проживания людей;
- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;
- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;
- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;
- предприятия пищевых отраслей промышленности;
- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- размещение спортивных сооружений;
- парки;
- образовательные и детские учреждения;
- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний:

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- сельхозугодия для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
- предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
- пожарные депо;
- бани;
- прачечные;
- объекты торговли и общественного питания;
- мотели;
- гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
- автозаправочные станции;
- связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
- нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
- электроподстанции;
- артезианские скважины для технического водоснабжения;
- водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
- канализационные насосные станции;
- сооружения оборотного водоснабжения;
- питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;
- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.
- Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:
- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохраных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;
- использование навозных стоков для удобрения почв;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче — смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;
- складирование навоза и мусора;
- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;
- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохраных зон менее 100 м и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;
- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;
- проведение рубок главного пользования;
- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах необщего пользования;
- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 метров от водного объекта;
- складирование грузов в пределах водоохраных зон осуществляется на платной основе;
- находящиеся и размещаемые в особых случаях здания и сооружения в водоохраных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;
- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей (затоны, базы ремонта флота), использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод.

В границах водоохраных 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.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос:

- распашка земель;
- применение удобрений;
- складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;
- выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;
- установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;
- движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными

органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний:

- зеленые насаждения;
- малые формы и элементы благоустройства;
- размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;
- временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно-обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

6. До утверждения проектов водоохранных зон в порядке установленном Водным кодексом Российской Федерации земельные участки в водоохранных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

ГЛАВА 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 26. Порядок внесения изменений в правила землепользования и застройки.

1. Основаниями для рассмотрения главой администрации Петровского муниципального района вопроса о внесении изменений в правила землепользования и застройки Пригородного муниципального образования являются:

- 1) несоответствие правил землепользования и застройки схеме территориального планирования Петровского муниципального района, возникшее в результате внесения в схему территориального планирования муниципального района изменений;
- 2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Предложения о внесении изменений в правила землепользования и застройки могут относиться к формулировкам текста Правил, перечням видов разрешенного использования недвижимости, предельным параметрам разрешенного строительства, границам территориальных зон.

3. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в Комиссию направляются:

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- 3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

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

Статья 27. Внесение изменений в Правила

1. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки Пригородного муниципального образования осуществляется в порядке, предусмотренном законодательством Российской Федерации и настоящими Правилами.

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

3. Глава администрации Петровского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям, которое подлежит официальному опубликованию в срок не позднее десяти дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещает указанное решение на официальном сайте администрации Петровского муниципального района и на сайте администрации Пригородного МО (при наличии такого сайта) в сети «Интернет». Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

4. Администрация Петровского муниципального района осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, схеме территориального планирования Петровского муниципального района, схемам территориального планирования субъектов Российской Федерации, схемам территориального планирования Российской Федерации.

5. По результатам указанной в части 4 настоящей статьи проверки администрация Петровского муниципального района направляет проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки главе Петровского муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 4 настоящей статьи, в Комиссию на доработку.

6. Глава администрации Петровского муниципального района при получении от администрации Петровского муниципального района проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки, направляет проект в представительный орган местного самоуправления Петровского муниципального района для принятия решения о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта.

7. В целях доведения до населения информации о содержании проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки на проведение публичных слушаний

глава администрации Петровского муниципального района в обязательном порядке обеспечивает его размещение на официальном сайте администрации Петровского муниципального района, официальном сайте администрации Пригородного муниципального образования в сети Интернет и в ФГИС ТП.

8. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки проводятся Комиссией в порядке, определяемом Уставом Пригородного муниципального образования, Уставом Петровского муниципального района и (или) нормативными правовыми актами представительного органа местного самоуправления муниципального образования и района. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки составляет не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта.

9. В случае подготовки Правил землепользования и застройки применительно к части территории поселения публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки проводятся с участием правообладателей земельных участков и (или) объектов капитального строительства, находящихся в границах указанной части территории поселения. В случае подготовки изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в Правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент. В этих случаях срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

10. После завершения публичных слушаний по проекту внесения изменений в Правила землепользования и застройки, Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки и представляет измененный проект Правил землепользования и застройки главе администрации Петровского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту измененных Правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава администрации Петровского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта измененных Правил землепользования и застройки и указанных в части 10 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления Петровского муниципального района для утверждения или об отклонении проекта измененных Правил землепользования и застройки и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. Представительный орган местного самоуправления Петровского муниципального района по результатам рассмотрения проекта измененных Правил землепользования и застройки и обязательных приложений к нему может утвердить Правила землепользования и застройки или направить проект измененных Правил землепользования и застройки главе администрации Петровского муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

13. Измененные Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации и размещаются на официальном сайте Пригородного муниципального образования и Петровского муниципального района.

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении измененных Правил землепользования и застройки в судебном порядке.

Статья 28. Ответственность за нарушения настоящих Правил.

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

Статья 29. Вступление в силу настоящих Правил.

Настоящие Правила вступают в силу по истечении десяти дней после их официального опубликования.

