

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«ТЕРРИТОРИАЛЬНОЕ ПЛАНИРОВАНИЕ»
(ООО «ТЕРПЛАН»)**

Приняты решением Совета депутатов
МО Мирновского сельского Совета
Новосибирской области

от __ ____ 2009 года

№ ____

Проект № ПЗЗ-77-0118-2009
Инв.№ 118
экз. № 1

**ПРОЕКТ ПРАВИЛ
ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
С. КАРПЫСАК ТОГУЧИНСКОГО РАЙОНА
НОВОСИБИРСКОЙ ОБЛАСТИ**

Директор

С.В. Емельянов

Руководитель проекта

О.А. Баранова

СОСТАВ ПРОЕКТА

01. ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА (Текстовая часть) инв. № 118
02. ЧЕРТЕЖИ (Карта градостроительного зонирования) инв. № 119
03. CD-R Map info professional 9,0

ИНВ. № 119/1

РАБОЧИЕ НАБОРЫ

№	Рабочий набор	Наименование слоя	Содержание слоя
1	правила_землепользования	Зоны_прир_назн	Зоны объектов природного назначения (А1; А2)
2		Зонирование	Зоны объектов общественно-делового назначения, учебно-воспитательных и образовательных учреждений (Б1; Б2; Б3; Б4; Б5; Б6; Б7; Б8; Б9)
3		Жил_застр	Объекты индивидуальной жилой застройки и перспективной жилой застройки (В1; В2)
4		Спецзоны	Зоны объектов промышленно-производственного и иного назначения (Г1; Г2; Г3; Г5; Г6; Д1)
5		Река	Река
6		Красн_лин	Красные линии
8		Граница	Граница населённого пункта
7		Санитарные_зоны	Границы санитарно-защитных зон (Г4; Г7; Г7)
9		Надписи	наименование зон
		графическое оформление чертежа	
1		Условные_обозначения	
2		Роза_ветров	
3		Рамка_штамп	
4		Фон	

СОСТАВ ИСПОЛНИТЕЛЕЙ

ДОЛЖНОСТЬ	ФИО	РОСПИСЬ	ДАТА
РП	О.А. БАРАНОВА		
ГП	Т.А. ШВЕЦОВА		

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

ГЛАВА 1. Общие положения.....7

Статья 1. Основные введения, назначение и состав правил.....7

Статья 2. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании.....9

ГЛАВА 2. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.....9

Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.....9

Статья 4. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.....10

ГЛАВА 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.....11

Статья 5. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.....11

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке при главе МО Мирновского сельсовета Тогучинского района.....13

Статья 7. Органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку с. Карпысак в части обеспечения и применения Правил.....13

ГЛАВА 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки.....16

Статья 8. Назначение виды и состав градостроительной документации.....16

ГЛАВА 5. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки.....16

ГЛАВА 6. О проведении публичных слушаний по вопросу землепользования и застройки.17

Статья 9. Общие положения о публичных слушаниях.....17

Статья 10. Публичные слушания по рассмотрению документации о планировке территории.....19

ГЛАВА 7. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.....20

Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных

нужд.....	20
Статья 12. Установление публичных сервитутов.....	21
ГЛАВА 8. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки.....	21
Статья 13. Использование земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих градостроительному регламенту.....	22
Статья 14. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки.	22
ГЛАВА 9. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности	24
Статья 15. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.....	24
Статья 16. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней.....	25
ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.....	26
ГЛАВА 10. Порядок установки территориальных зон.....	26
Статья 17. Описание зон.....	27
Статья 18. Особенности использования объектов недвижимости, находящихся в санитарно-защитной зоне.....	28
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.	
Статья 19. Градостроительные регламенты и их применение.....	28
Статья 20. Градостроительные регламенты в жилых зонах – В.....	31
Статья 20.1 В1 – зона индивидуальной жилой застройки и В2 – зона перспективной жилой застройки.....	33
Статья 21. Градостроительный регламент в общественных зонах – Б.....	35
Статья 21.1. Б1 – зона административно-делового назначения.....	36
Статья 21.2. Б2 – зона объектов учебно-образовательного назначения и Б7 – зона объектов учебно-воспитательного назначения.....	37
Статья 21.3. Б3 – зона объектов торгово-бытового назначения.....	38
Статья 21.4. Б4 – зона объектов культурно-просветительного назначения.....	38
Статья 21.5. Б5 – зона спортивно-рекреационного назначения.....	39
Статья 21.6. Б6 – зона объектов лечебно-оздоровительного назначения.....	39
Статья 21.7. Б8 – зона общего пользования (улично-дорожная сеть).....	41
Статья 21.8 Б9 – санитарно-защитная зона автомобильной трассы М-53.....	41
Статья 22. Градостроительный регламент в зонах-А рекреационного назначения..	43
Статья 22.1. А1 – зона объектов природно-ландшафтного назначения и А2 – зона объектов природно-рекреационного назначения.....	44
Статья 23. Градостроительный регламент в зонах промышленно-производственного и иного назначения – Г.....	45

Статья 23.1. Г1 – зона объектов промышленно-производственного назначения....	45
Статья 23.2. Г2 – зона сельскохозяйственного назначения.....	45
Статья 23.3. Г3 – зона объектов коммунально-складского назначения.....	46
Статья 23.4. Г4 – зона промышленно-производственного назначения.....	47
Статья 23.5. Г5 – зона инженерной инфраструктуры.....	48
Статья 24. Зона специального назначения.....	48
Статья 24.1. Д1- зона кладбищ.....	48
Статья 25 Санитарно-защитные зоны.....	49
Статья 25.1. Санитарно-защитная зона объектов производственного, сельскохозяйственного и иного значения.....	49
Статья 25.2. Санитарно-защитная зона объектов специального назначения.....	50
Статья 25.3. Водоохранная зона.....	51
Статья 25.4. Санитарно-защитная зона источников водоснабжения.....	52

ГЛАВА 11. Основные принципы организации застройки территории поселения.....	53
--	-----------

ГЛАВА 12. Регулирование иных вопросов землепользования застройки.....	54
--	-----------

Статья 26. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд.....	54
Статья 27. Определение понятия «несоответствие регламенту».....	54
Статья 28. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту.....	55
Статья 29. Развитие застроенной территории.....	56
Статья 30. Ответственность за нарушения Правил.....	57
Статья 31. Информационные источники регламентов.....	57

ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ, ВНЕСЕНИЕ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

ГЛАВА 1. Общие положения.

1. Правила землепользования и застройки являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, регулирующим отношения в области градостроительной деятельности, а также при решении вопросов использования земельных ресурсов и объектов на территории с. Карпысак Мирновского сельсовета, Тогучинского района, Новосибирской области.

2. Правила землепользования и застройки (в дальнейшем – Правила) разработаны в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации, Земельным Кодексом Российской Федерации и другими законами Российской Федерации в области архитектуры, градостроительства, землепользования, охраны окружающей среды, охраны историко-культурного наследия, постановлениями Правительства Российской Федерации, законами Новосибирской области, Уставом МО Мирновского сельсовета.

3. Настоящие Правила землепользования и застройки выполнены на основании заказа МО Мирновского сельсовета с учетом существующего положения.

Статья 1. Основные введения, назначение и состав правил.

1. Правила землепользования и застройки в с. Карпысак Мирновского сельсовета Тогучинского района в соответствии с законодательством Российской Федерации (Земельным кодексом РФ, Градостроительным кодексом РФ), вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах поселения на зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента.

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

- создания условий для устойчивого развития территории с. Карпысак
- сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территории, реализации планов и программ развития данной территории;
- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
- создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов

разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

3. Настоящие правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории и установлению градостроительных регламентов;

- изменению видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке.

- проведению публичных слушаний;

- градостроительной подготовке и информированию о земельных участках из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности для предоставления физическим и юридическим лицам;

- подготовке документации планировки территории органами местного самоуправления;

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений об изъятии и резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- внесению изменений в настоящие Правила.

4. Настоящие правила рекомендуются наряду с:

- техническими регламентами;

- обязательными нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни, деятельности и здоровья людей;

- пожарной безопасности зданий и сооружений;

- охраны окружающей среды;

- нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Мирновского сельсовета по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Статья 2. Открытость и доступность информации о застройке и землепользовании.

1. Настоящие Правила, включающие входящую в её состав Схему градостроительного зонирования, являются открытыми для физических и юридических лиц.

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

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- информирования населения в средствах массовой информации о планируемых изменениях действующих Правил;
- предоставления Правил в библиотеки поселения;
- помещения Правил в сети Интернет;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в орган, уполномоченный в области архитектуры и градостроительства администрации района, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в с. Карпысак.

2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством РФ.

ГЛАВА 2. Права использования земельных участков и объектов капитального строительства, возникшие до вступления в силу Правил.

Статья 3. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты МО Мирновского сельсовета по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам до введения в действие настоящих Правил являются действительными.

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

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

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

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность

застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных применительно к соответствующим зонам.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определяется в соответствии с частями 8-10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. Отношения, по поводу самовольного занятия земельных участков, самовольного строительства, использования самовольно занятых земельных участков и самовольных построек, регулируются гражданским и земельным законодательством, нормативными правовыми актами МО Мирновского сельсовета.

6. Объекты, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно Карте градостроительного зонирования), функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости (физическим и юридическим лицам), и ухудшают условия проживания большей части населения, то есть значительно снижается стоимость этих объектов – подлежат выносу.

Статья 4. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов капитального строительства, несоответствующих Правилам.

1. Земельные участки и объекты капитального строительства, ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами, за исключением, установленных федеральными законами и настоящими Правилами.

Исключение составляют земельные участки и объекты капитального строительства, несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и техническим регламентам (до их вступления в установленном порядке в силу – нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, для окружающей среды, объектов культурного наследия. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства.

На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

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

Изменение несоответствующего вида использования земельных участков и объектов капитального строительства на иной несоответствующий вид использования не допускается.

ГЛАВА 3. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки.

Статья 5. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты МО регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Тогучинского района по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

- обращаются в администрацию МО Мирновского сельсовета с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

- являясь правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в

соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения объектов капитального строительства;

- осуществляют иные не запрещенные законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение строений капитального или некапитального характера (с ограниченным сроком использования) на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов) на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных планов или частных намерений по землепользованию и застройке.

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

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

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

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

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

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

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

Статья 6. Комиссия по землепользованию и застройке при главе МО Мирновского сельсовета Тогучинского района.

1. Комиссия по землепользованию и застройке МО Мирновского сельсовета Тогучинского района (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе МО и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

2. Комиссия формируется на основании постановления главы МО и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой района.

3. Ответственность за нарушения Правил землепользования и застройки, согласно законодательства РФ, несет глава администрации Муниципального образования.

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

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

1) администрация Тогучинского района (уполномоченные главой района структурные подразделения, администрации МО Мирновского сельсовета);

2) иные уполномоченные органы.

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

- участвуют в осуществлении регулирования и контроля вопросов землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления Мирновского МО входит:

- подготовка для главы администрации района, Совета депутатов района, соответствующего анализа и предложений по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции применительно к различным территориальным зонам;

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

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

- выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

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

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

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

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об ОА и Г (Отдел архитектуры и градостроительства).

4. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития экономики администрации Мирновского сельсовета Тогучинского района НСО входит:

- внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов с. Карпысак

- организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и информационной системой обеспечения градостроительной деятельности;

- подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие с. Карпысак и обеспечение его жизнедеятельности;

- разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение инвестиций для развития экономики поселения;

- обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории поселения;

- разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов муниципального заказа;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области планирования развития с. Карпысак.

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

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

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

- обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, предварительно подготовленных посредством планировки территории и сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

- согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

- осуществление контроля за использованием и охраной земель;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области управления имуществом и земельными ресурсами.

6. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы входит:

- подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

- подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов субъекта Российской Федерации, органов местного самоуправления МО по вопросам землепользования и застройки;

- обеспечение правовой информацией структурных подразделений администрации Тогучинского района по вопросам землепользования и застройки;

- другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством и Положением об органе местного самоуправления, уполномоченного в области ведения правовой работы.

7. Администрация МО Мирновского сельсовета участвует в регулировании землепользования и застройки в соответствии с Уставом Муниципального образования Мирновского сельсовета, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

ГЛАВА 4. Порядок подготовки проекта правил землепользования и застройки.

Статья 8. Назначение виды и состав градостроительной документации.

1. Подготовка градостроительной документации осуществляется для рационального использования территории, включенной в границы поселения, определение функционального зонирования, обеспечения формирования земельных участков, определения регламентов использования территории, осуществления застройки земельных участков, в целях обеспечения устойчивого развития территорий на долгосрочную и краткосрочную перспективу и создания благоприятных условий проживания поселения.

2. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации № 191-ФЗ для поселений могут разрабатываться следующие виды градостроительной документации:

- генеральный план поселения;
- проект границ муниципального образования;
- проект планировки части территории поселения (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в их составе);
- схемы зонирования транспортной и инженерной инфраструктуры;
- проект красных линий в составе проекта схемы градостроительного зонирования с. Карпысак.

3. Финансирование подготовки документации по планировке территории осуществляется за счет средств бюджета МО Мирновского сельсовета, либо за счет заинтересованных юридических и физических лиц.

4. Настоящий проект Правил землепользования и застройки осуществляется применительно к с. Карпысак Мирновского сельсовета Тогучинского района Новосибирской области.

ГЛАВА 5. Порядок утверждения Правил землепользования и застройки.

1. Правила землепользования и застройки утверждаются органами МО Мирновского сельсовета. Обязательным приложением к проекту правил землепользования и застройки является протокол публичных слушаний.

2. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки подлежат опубликованию в «Мирновском вестнике».

3. В течении 30 дней со дня подписания акта на выполненные работы администрация МО готовит документы на публичные слушания и на дальнейшее рассмотрения сессией совета депутатов выполненного проекта градостроительного зонирования и правил землепользования и застройки.

- осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие Правил землепользования и застройки, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом зон с особыми условиями использования территорий;

- организует согласование документации с заинтересованными структурными подразделениями администрации поселения, муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей: электро-, тепло- и водоснабжения, органами государственного противопожарного надзора, санитарно – эпидемиологического надзора, охраны окружающей природной среды, иными государственными и муниципальными органами.

4. Глава администрации МО Мирновского сельсовета по представлению органа архитектуры и градостроительства, с учетом протокола о результатах публичных слушаний принимает решение о направлении проектной документации на утверждение в представительный орган власти поселения – Совет депутатов.

5. Утвержденная документация Правил землепользования и застройки подлежит опубликованию в средствах массовой информации «Мирновского Вестника» в течение 7 дней со дня утверждения.

6. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления, физические и юридические лица, чьи интересы не учтены в Правилах, вправе оспорить в судебном порядке документацию по зонированию территории, утвержденную представительным органом местного самоуправления.

ГЛАВА 6. О проведении публичных слушаний по вопросу землепользования и застройки.

Статья 9. Общие положения о публичных слушаниях.

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Новосибирской области о градостроительной деятельности, Уставом администрации Мирновского сельсовета Тогучинского района, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами района.

2. Публичные слушания проводятся в целях:

- соблюдения права человека на благоприятные условия

жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечения права участия граждан и их объединений в осуществлении градостроительной деятельности.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке МО в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

- предоставление разрешения на виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, условно разрешенные в соответствующих зонах;

- предоставление разрешения на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (статья 13 настоящих Правил);

- внесение изменений в настоящие Правила (статья 14 настоящих Правил);

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу комиссии по землепользованию и застройке органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства администрации района, иными структурными подразделениями администрации района.

5. Комиссия публикует оповещение о предстоящих публичных слушаниях не позднее одного месяца до их проведения. Оповещение дается в следующих формах:

- в одном из средств массовой информации, которому предоставлено право официального опубликования муниципальных правовых актов;

- объявления на официальном сайте администрации МО;

- вывешивание объявлений в здании администрации МО Мирновского сельсовета и на месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

- характер обсуждаемого вопроса;

- дата, время и место проведения публичных слушаний;

- дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией.

6. Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами для проведения публичных слушаний.

Во время проведения публичного слушания ведется протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

7. Принятые Комиссией заключения и рекомендации подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации района в сети «Интернет».

8. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров

разрешенного строительства, реконструкции, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

Статья 10. Публичные слушания по рассмотрению документации о планировке территории.

1. Правом обсуждения документации по Правилам землепользования и застройки территории на публичных слушаниях обладают лица:

- проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- являющиеся правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;
- лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

2. Предметом публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- техническим регламентам;
- Схема градостроительного зонирования;
- настоящим правилам;
- иным требованиям, установленным законодательством.

Предмет обсуждения устанавливается Комиссией в соответствии с требованиями законодательства с учетом особенностей рассматриваемой документации по планировке территории и содержания решаемых посредством этой документации вопросов.

3. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в Комиссию с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Комиссия в течение семи дней со дня поступления ходатайства публикует оповещение о времени и месте предстоящего публичного слушания.

Публичные слушания проводятся не ранее одного месяца и не позднее трех месяцев со дня оповещения об их проведении.

Комиссия МО подготавливает и направляет Главе района не позднее чем через семь дней после проведения публичных слушаний подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний.

4. Глава администрации МО с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний не позднее чем через семь дней со дня получения указанных документов 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.

5. Документация по планировке территории может быть оспорена в

судебном порядке.

ГЛАВА 7. Прекращение прав на земельные участки. Установление публичных сервитутов.

Статья 11. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия (выкупа) земельных участков для муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для реализации муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Новосибирской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Тогучинского района.

2. Основаниями для принятия органами местного самоуправления Тогучинского района решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд являются утвержденная в установленном порядке документация о планировке территории – проекты планировки с проектами межевания в их составе.

Основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- наличия соответствующих муниципальных нужд;
- невозможности реализации муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами района или МО, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков являются:

а) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

- объектов электро-, газо-, тепло-, водоснабжения муниципального значения;

- автомобильных дорог общего пользования в границах муниципального образования Мирновского сельсовета, и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах муниципального образования;

б) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с федеральными законами, законами Новосибирской области.

4. Решение об изъятии земельных участков может быть принято только после утверждения соответствующих проектов планировки, проектов межевания, определяющих границы земельных участков, строительство на которых может быть осуществлено только после изъятия этих участков в

порядке, установленном законодательством. Собственник земельного участка должен быть не позднее чем за год до предстоящего изъятия земельного участка письменно уведомлен об этом органом, принявшим решение об изъятии.

Статья 12. Установление публичных сервитутов.

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для владельцев на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - прохода или проезда через земельный участок, использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры, иных общественных нужд, определяемых в соответствии с законодательством, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на градостроительных планах земельных участков. Границы действия сервитутов отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО Мирновского сельсовета.

ГЛАВА 8. Порядок применения и внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования в «Мирновском Вестнике».

2. В течение 14 дней со дня принятия настоящие правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

3. Принятые до введения в действие настоящих Правил, нормативные правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

4. Земельные участки или объекты капитального строительства, не соответствуют установленному градостроительному регламенту в случае, если:

- виды их использования не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

- их размеры и параметры разрешенного строительства, реконструкции не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

5. С введением в действие Правил, принятие решений по вопросам землепользования и застройки осуществляется в соответствии с настоящими Правилами. Застройка земельных участков, реконструкция и расширение существующих объектов недвижимости может осуществляться только в соответствии с установленными Правилами, градостроительными регламентами, согласно разрешенному использованию земельных участков.

Статья 13. Использование земельных участков и объектов капитального строительства не соответствующих градостроительному регламенту.

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, 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.

2. В случае, если использование земельных участков и объектов капитального строительства 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.

3. Реконструкция 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.

Статья 14. Внесение изменений в Правила землепользования и застройки.

1. Изменения и дополнения к Правилам землепользования и застройки Мирновского сельсовета могут касаться территориального зонирования, видов использования земельных участков, ограничений на их использования, параметров строительной деятельности и отдельных формулировок Правил.

2. Виды изменений:

- изменения, не затрагивающие имущественные интересы и иные законные права отдельных граждан и юридических лиц, не влекущие за собой нарушений государственных или муниципальных (уставных) нормативных и правовых требований и не предусматривающие проведение публичных слушаний. Они вносятся по решению администрации МО путем принятия специального постановления.

- изменения, затрагивающие интересы отдельных граждан, направленные на оздоровление среды, улучшения обслуживания поселения путем проведения мероприятий, не предусмотренных генеральным планом, обусловленные стремлением повысить эффективность функционального использования территории или безопасность проживания в ее пределах. При надлежащем обосновании подлежат специальному согласованию на публичных слушаниях, результат этих слушаний утверждается администрацией Мирновского сельсовета.

3. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является:

- несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану поселения, Карте территориального планирования, возникшие в результате внесения изменений в генеральные планы или схему территориального планирования;

- изменения границ территориальных зон, градостроительных регламентов.

4. Основанием для рассмотрения о внесении изменений в настоящие Правила является заявка, содержащая обоснования, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;

- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;

- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам;

5. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают, в случаях предусмотренных законом:

- органы государственной власти;

- органы местного самоуправления в лице:- главы администрации МО, депутатов органа местного самоуправления, комиссия по землепользованию и застройке, орган архитектуры и градостроительства администрации МО, общественные организации, физические и юридические лица в инициативном порядке, либо правообладатели объектов недвижимости.

6. Подача и рассмотрение заявки на изменение градостроительного зонирования территории осуществляется в порядке, установленном для подачи и рассмотрения заявлений на получение разрешения на застройку, изложенном в настоящих Правилах.

7. Органами власти МО сельсовета, на основании поданного заявления, в течение двух месяцев осуществляется проверка соответствия предложения о застройке участка, действующим нормам и правилам, другим нормативным актам.

Результатом проверки является заключение о возможном изменении использования земельного участка.

8. По результатам заключения о возможном изменении, комиссия землепользованию и застройке, в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, назначает публичные слушания, уведомляет об этом заявителя, главного архитектора, градостроительный совет и общественность.

9. Изменение правил в части зон действия опасных природных или техногенных процессов, зон с особыми условиями использования территории могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственно уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

ГЛАВА 9. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности.

Статья 15. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности (ст.57 ГрК РФ) - организована в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности систематизированный свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства, об объектах историко-культурного наследия и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Органом, уполномоченным на ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности в с. Карпысак является орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности.

Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с таким порядком – правовым актом главы администрации МО Мирновского сельсовета.

Статья 16. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности направляются и размещаются в этой системе сведения, копии документов и материалов, включая:

- 1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):
 - а) о Картах территориального планирования Российской Федерации в части, касающейся территории с. Карпысак
 - б) о Картах территориального планирования Новосибирской области в части, касающейся территории с. Карпысак
 - в) о настоящих Правилах, о внесении в них изменений;
 - г) о документации по планировке территории поселка;
 - д) об изученности природных и техногенных условий на основании результатов инженерных изысканий;
 - е) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд;
 - ж) о геодезических и картографических материалах;
- 2) дела о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:
 - а) результаты инженерных изысканий;
 - б) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или Схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;
 - в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;
 - г) заключение государственной экспертизы проектной документации;
 - д) разрешение на строительство;
 - е) решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
 - ж) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

з) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

и) акт приемки объекта капитального строительства;

к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

л) Схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

м) иные документы и материалы в составе дел о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами Новосибирской области о градостроительной деятельности, правовыми актами Тогучинского района.

ЧАСТЬ II. СХЕМА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

ГЛАВА 10. Порядок установки территориальных зон.

1. Территориальные зоны устанавливаются при разработке Схемы градостроительного зонирования.

2. При установлении границ территориальных зон учитывается:

- сложившаяся структура застройки и существующее землепользование;

- функциональные зоны установленные генеральным планом поселения;

- наличие санитарно-защитных зон;

- границы территорий объектов культурного наследия, границы зон с особыми условиями использования, интересы владельцев недвижимости расположенных на смежных земельных участках;

- планируемое использование территории.

3. Границы территориальных зон устанавливаются по:

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- естественным границам природных объектов;

- границам поселения;

- линиям улиц, проездов.

4. На основании Схемы территориального зонирования может разрабатываться Схема оценочного зонирования. Устанавливающая степень урбанизации территории и ее стоимость по отношению к кадастровой стоимости земли.

5. Схема оценочного зонирования территории поселения включается в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности (ИСОГД).

Статья 17. Описание зон.

В правилах принята кодировка территориальных зон. Для каждого вида территориальных зон устанавливается конкретный перечень видов целевого использования.

1. На Карте градостроительного зонирования территории с. Карпысак выделены следующие виды территориальных зон:

Таблица

Виды зон	Состав зон
А – зоны объектов природного назначения	А1 – Зона объектов природно-ландшафтного назначения А2 – Зона объектов природно-рекреационного назначения
Б – зоны общественно-делового назначения	Б1 – Зона объектов административно-делового назначения Б2 – Зона объектов учебно-образовательного назначения Б3 – Зона объектов торгово-бытового назначения Б4 – Зона объектов культурно-просветительного назначения Б5 – Зона спортивно-рекреационного назначения Б6 – Зона объектов лечебно-оздоровительного назначения Б7 – Зона объектов учебно-воспитательного назначения Б8 – Зона общего пользования (улично-дорожная сеть) Б9 – Зона а/д М-53
В – зона жилой застройки	В1 – Зона индивидуальной жилой застройки В2 – Зона перспективной жилой застройки
Г – зоны промышленно-производственного и иного назначения	Г1 – Зона объектов промышленно-производственного назначения Г2 – Зона сельскохозяйственного назначения Г3 – Зоны объектов коммунального назначения Г4 – Санитарно-защитная зона от объектов III-V классов вредности Г5 – Зоны объектов инженерной инфраструктуры Г6 – Пожарная часть Г7 – Санитарно-защитная зона от ВЛ 10
Д – зоны специального назначения	Д1 – Зона кладбища Д2 – Зона объектов сельскохозяйственного назначения
Санитарно-защитные зоны	- Санитарно-защитная зона объектов промышленного и сельскохозяйственного назначения - Санитарно - защитная зона объектов специального назначения.

Статья 18. Особенности использования объектов недвижимости, находящихся в санитарно-защитной зоне.

1. Санитарно-защитные зоны отображаются на карте градостроительного зонирования с особыми условиями использования территорий.

2. Правообладатель объекта недвижимости, поименованного и находящегося в границах санитарно-защитной зоны, имеет право:

а) использовать, поддерживать и ремонтировать указанный объект недвижимости без расширения его площади, наращивания эксплуатационных мощностей без установления сроков приведения его в соответствие с градостроительным регламентом;

б) ходатайствовать в судебном порядке о возмещении убытков, причиняемых объектом-источником санитарно-защитной зоны от правообладателя такого объекта. Размер убытков исчисляется разницей между рыночной стоимостью объекта (объектов) недвижимости заявителя в границах санитарно-защитной зоны и вне таких границ.

3. В санитарно защитной зоне от объектов специального назначения запрещается строительство нового жилья, детских садов, школ, зон рекреации.

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Статья 19. Градостроительные регламенты и их применение.

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

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки и расположенные на них объекты капитального строительства:

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

- в границах территорий общего пользования;

- в границах транспортных и инженерно-технических коммуникаций, в том числе, автомобильных улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением.

2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации, принадлежности каждого земельного участка

(за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на Карте градостроительного зонирования.

3. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства недвижимости включает:

- **основные виды разрешенного использования** земельных участков и объектов капитального строительства, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

- **условно разрешенные виды использования**, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

4. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается настоящими Правилами.

- При изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид разрешенного использования не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

Собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление о намерении изменить вид разрешенного использования главе администрации МО, который представляет своим распоряжением заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

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

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

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на Карте градостроительного зонирования территории с. Карпысак Мирновского сельсовета.

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

7. 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.

8. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки схемы градостроительного зонирования на основании детального изучения существующей застройки, анализа качества среды проживания поселения, территорий, природных объектов и градостроительной документации.

9. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- а) 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 и ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия, решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонте и приспособлении которых

принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

б) в границах территорий общего пользования;

в) занятые линейными объектами;

г) предоставленных для добычи полезных ископаемых;

д) в границах земель лесного фонда, земель водных объектов, земель запаса и др.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости

1	Максимальное расстояние от края основной проезжей части улиц, местных или боковых проездов до линии застройки	м	25
2	Минимальный отступ жилых зданий от красной линии	м	3
3	Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий	м	25
4	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I и II степени огнестойкости	м	8
5	Минимальное расстояние между жилыми, общественными и вспомогательными зданиями промышленных предприятий I, II, III степени огнестойкости и зданиями III степени огнестойкости	м	8

Статья 20. Градостроительные регламенты в жилых зонах – В.

1. Зоны жилой застройки предназначены для проживания в сочетании с ведением ограниченного личного подсобного хозяйства (с содержанием мелкого скота и птицы), отдыха или индивидуальной трудовой деятельности.

2. В жилой застройке должны устанавливаться охранные зоны магистральных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

3. Отчуждение части (доли) земельного участка, сформированного в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, в пользу третьих лиц, для размещения отдельно стоящих (обособленных) построек хозяйственного либо производственного назначения не допускается, если площадь земельного участка не обеспечивает эксплуатацию объекта в соответствии с градостроительными, санитарными и противопожарными нормами.

4. Строительство ограждений территории организаций, учреждений, участков индивидуальной застройки разрешается в соответствии с

согласованными с отделом по архитектуре и градостроительству (ОАиГ) администрации района проектами застройки этих территорий и участков.

а) Высота ограждений земельных участков, в том числе и для индивидуальных жилых домов, допускается:

- по красным линиям улиц: в пределах фасада дома не более 1-2 метра, остальная часть ограждения - до 1,8 метра.

- по другим межевым границам земельных участков: высотой до 1,5 метра или другой высоты по взаимному (письменному) согласию смежных пользователей.

- на приусадебном участке разрешается: установка сплошных ограждений вдоль улиц, сквозных ограждений между участками, высотой не выше 1,8 м; остальная часть для подсобных хозяйств содержащих пасику - до 2,5 м.

б) Ограждение выполняется:

- по красным линиям улиц в пределах фасада дома, по другим (межевым) границам земельных участков - штакетным или сетчатым, по деревянным, металлическим или каменным (бетонным, кирпичным) столбам.

- часть ограждения участка по красной линии улицы (кроме участка перед фасадом дома) допускается выполнять сплошным.

- по межевым границам земельных участков жилищной застройки устройство сплошных дощатых или иных ограждений, не указанных в пункте а), допускается только по взаимному (письменному) согласию смежных землепользователей.

5. Инсоляция территорий и помещений застройки должна обеспечивать непрерывную 3- часовую продолжительность в весенне-летний период или суммарную 3,5-часовую продолжительность. В смешанной застройке или при размещении застройки в сложных градостроительных условиях допускается сокращение нормируемой инсоляции до 2,5 часов.

6. Минимальные противопожарные расстояния между зданиями должны соответствовать СНиП 2.07.01-89* «Планировка и застройка городских и сельских поселений», но не менее 6 метров одной пары домов.

7. В период строительства объекта индивидуального жилищного строительства застройщик обязан произвести временное ограждение территории, оборудовать места для складирования строительных материалов, содержать земельный участок в чистоте, обеспечивать своевременный вывоз строительного мусора.

8. Новое строительство на территории жилых районов может осуществляться только в соответствии с основными видами разрешенного использования, установленного градостроительным регламентом.

9. За каждым объектом недвижимости, расположенным в границах жилого района (квартала) закрепляется территория, позволяющая обеспечить эксплуатацию этих объектов. Границы земельных участков устанавливаются в соответствии с проектом планировки и межевания территории.

10. Запрещается осуществлять любой вид капитального строительства, в том числе сооружение отдельных частей зданий (портики, лестницы и т. с.) за

пределами жилых кварталов, ограниченных красными линиями (кроме прокладки городских инженерных коммуникаций, а также посадки зеленых насаждений общего пользования, предусмотренных градостроительной документацией).

11. Жилищное строительство может осуществляться как по индивидуальным, так и по повторно применяемым проектам.

К жилым зонам отнесены участки территории посёлка, используемые и предназначенные для размещения жилых домов, хозяйственных построек, построек, необходимых для хранения и обслуживания индивидуальных транспортных средств, иных зданий и сооружений, необходимых для ведения домашнего хозяйства.

Статья 20.1. В1 – зона индивидуальной жилой застройки и В2 - зона перспективной жилой застройки

- участки территории поселения, используемые и предназначенные для размещения одно и двухквартирных, усадебных жилых домов малой этажности.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- отдельно стоящие жилые дома усадебного типа;
- магазины и торговые площади, без специализированных магазинов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки перед объектами обслуживающих и коммерческих видов использования.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- сады, огороды;
- бани, сауны, надворные туалеты;
- хозяйственные постройки;
- отдельно стоящие гаражи, а также открытые стоянки, но не более чем на 2 транспортных средства на земельный участок;
- площадки для мусоросборников;
- аллеи, скверы.

Условно разрешенные виды использования:

- предприятия общественного питания;
- поликлиники общей площадью не более 600 м²;

- помещения для занятий спортом;
- спортплощадки, теннисные корты;
- отделения и участковые пункты милиции;
- библиотеки;
- школы ;
- детские сады;
- аптеки;
- небольшие гостиницы, пансионаты;
- почтовые отделения, телефон, телеграф;
- сооружения для мелкорозничной торговли;
- мелкие объекты обслуживания;
- общественные резервуары для хранения воды;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- коллективные овощехранилища и ледники;
- лесозащитные полосы;
- оздоровительные центры;
- гостевые парковки.

Параметры

1. Минимальная и максимальная площадь участка, предоставленного для индивидуального жилищного строительства установлена решением Совета депутатов Мирновского сельского Совета и составляет от 600 м² до 2000 м² (в соответствии со сложившейся застройкой);

2. Минимальная и максимальная площадь участка, предоставленного для ведения личного подсобного хозяйства в границах сельских населенных пунктов установлена решением Совета депутатов Мирновского сельского Совета и составляет от 1200 м² до 6000 м²

3. Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением – в соответствии со сложившейся застройкой или проектируемой линией застройки -5 метров.

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

- от границ соседнего участка до основных строений – 3 м, хозяйственных и прочих строений -1м, открытой стоянки -1м, отдельно стоящего гаража -1м;
- минимальное расстояние от границ усадебного землевладения до строений, а также между строениями в соответствии с СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного строительства», санитарными правилами содержания населённых мест;
- предусматривать сараи для скота и птицы на расстоянии от окон жилых помещений дома: одиночные или двойные не менее 15м, до 8 блоков не менее 25 м;

5. Коэффициент использования территории:

- для жилых домов усадебного типа – не более 0,67;

6. Высота зданий:

- для всех основных строений, с количеством надземных этажей до двух с возможным использованием мансардного этажа от уровня земли: - до верха плоской кровли – 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. Расстояние от окон жилых помещений до хозяйственных и прочих строений, расположенных на соседних участках, должно быть не менее 6 м.

9. В целях исключения неблагоприятного воздействия эксплуатации объектов внешнего транспорта, связей, инженерных коммуникаций на среду обитания населенного пункта, следует обеспечивать необходимые расстояния от этих объектов до территорий жилой застройки и соблюдения других требований в соответствии с установленными градостроительными и специальными нормативами, Правилами землепользования и застройки.

10. Предусмотреть при установлении границ обеспечение прав других лиц на пользование необходимыми для них объектами в границах земельного участка: частями подземного и надземного пространства, занятыми или предназначенными для размещения магистральных инженерных коммуникаций, пешеходными проходами и проездами к объектам, расположенным за пределами участка, если иной доступ к ним невозможен, а также к необходимым объектам общего пользования в соответствии с градостроительными нормативами и правилами землепользования застройки.

11. Относить к сервитутам возлагаемое на владельцев недвижимости право ограниченного использования части чужого земельного участка:

- для застройки, реконструкции, ремонта, осуществляемых для нужд государственного, общественного или частного интереса в сфере градостроительной деятельности;

- для строительства, реконструкции, ремонта и эксплуатации инженерно-транспортных коммуникаций и сооружений, других элементов недвижимости;

- для проведения работ по инженерной подготовке

- для проездов и проходов через соседние земельные участки;

- для применения проникающих на определённой высоте устройств при возведении зданий, строений и сооружений.

Статья 21. Градостроительный регламент в общественных зонах – Б.

1. Общественно – деловые зоны предназначены для размещения объектов предпринимательской деятельности, административных, научно – исследовательских учреждений, культовых зданий, стоянок автомобильного

транспорта, объектов делового, финансового назначения, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

В перечень объектов капитального строительства, разрешенных к размещению в общественно – деловых зонах, могут включаться гостиницы, столовые.

2. Строительство объектов на территориях учебно-образовательных зон, не связанных с учебно-воспитательным процессом, запрещается.

3. Строительство на территориях лечебно – оздоровительных объектов, не связанных с лечебно – оздоровительным процессом, запрещается.

4. Изменение функционального назначения объектов социально – бытового и культурно – досугового обслуживания поселения, которое влечет за собой снижение установленного государственными нормативами, региональными и местными (поселения) нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания поселения, не допускается.

5. Прокладка магистральных инженерных коммуникаций по территории школьных, дошкольных и медицинских учреждений допускается в исключительных случаях, при отсутствии другого технического решения.

Статья 21.1. Б1 – зона административно-делового назначения

- участки территории, предназначенные для размещения объектов управления, бизнеса, кредитно-финансовой и деловой сферы, связанные с массовым посещением граждан.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- организации и учреждения сферы управления;
- кредитно-финансовые организации, офисы;
- предприятия связи, почтамт;
- предприятия общественного питания;
- гостиницы;
- строительство зданий смешанного использования с жилыми помещениями, имеющих самостоятельные выходы;
- отделения и участковые пункты милиции;
- пожарные депо;
- озелененные территории общего пользования.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- инженерно-технические объекты;
- детские дошкольные учреждения, общеобразовательные школы, детские и взрослые дворовые площадки, объекты сферы первичного обслуживания постоянного населения зоны;
- автостоянки для объектов зоны;
- поликлиники и пункты оказания первой помощи;
- общественные туалеты.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- строительство жилых домов;
- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- общежития;
- больницы общего типа, диспансеры;
- многоэтажные гаражи и стоянки.

Параметры

- площадь озеленения участка – не менее 40% территории

Статья 21.2. Б2 – зона объектов учебно-образовательного назначения и Б7 – зона объектов учебно-воспитательного назначения

– участки территории, предназначенные для размещения учреждений образования и воспитания в комплексе с сопутствующими объектами, обеспечивающими их функционирование и проведение досуга (учебно-производственные мастерские, спортивные сооружения и т.д.).

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- детские сады;
- общеобразовательные школы;
- учебно-производственные мастерские;
- библиотеки;
- компьютерные центры с интернет-кафе
- спортивные комплексы с крытыми помещениями и открытыми площадками.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия общественного питания с полным циклом пище-приготовления;
- открытые автостоянки;
- рекреационные территории и объекты (в том числе – зеленые насаждения).

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- жилые дома для воспитателей и преподавателей.

Параметры

- площадь озеленения участка – не менее 40% территории

Статья 21.3. БЗ – зоны объектов торгово-бытового назначения

– участки территории, предназначенные для размещения учреждений торговли.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- магазины;
- торговые центры;
- выставочные павильоны;
- предприятия общественного питания;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- общественно-торговые центры общепоселкового значения, рынки временные и постоянные.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- автостоянки;
- общественные туалеты;
- зеленые насаждения общего пользования;

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;
- гаражи и стоянки.

Статья 21.4. Б4 – зоны объектов культурно-просветительного назначения

– участки территории, предназначенные для размещения учреждений культуры.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- клубы;
- кинотеатры;
- библиотеки;
- зрелищные, просветительские и развлекательные объекты ограниченной единовременной вместимости;

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- автостоянки для объектов зоны и гостевые автостоянки;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- общественные туалеты;

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- строительство жилых домов;
- учебные заведения;

- строительство универсальных и развлекательных комплексов, связанных скоплением людей;
- предприятия общественного питания.

Статья 21.5. Б5– зона спортивно-рекреационного назначения

– участки территории, предназначенные для размещения спортивных и зрелищных объектов, связанных с большим единовременным притоком и оттоком людей и автотранспорта.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- спортивные арены с трибунами;
- спортивные универсальные и развлекательные комплексы с трибунами и без них;
- бассейны крытые и открытые с трибунами и без них;
- спортивные школы, спортклубы с залами и полями;
- игровые комплексы, аттракционы;
- лыжные базы;
- туристические базы.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия общественного питания;
- мелкорозничная торговля;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- стоянки автотранспорта;
- пункты охраны общественного порядка;
- пожарные посты, объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- зеленые насаждения общего пользования.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- гостиницы;
- отдельно стоящие и встроенные гаражи.

Статья 21.6. Б6 - зона лечебно - оздоровительного назначения

Зона предназначена для размещения учреждений здравоохранения, а также обслуживающих объектов, вспомогательных по отношению к основному назначению зоны.

Основные виды разрешенного использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- аптеки;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- консультативные поликлиники;
- интернаты для престарелых и инвалидов;
- дома ребенка;
- приюты, ночлежные дома;
- спортплощадки, теннисные корты;
- спортзалы, залы рекреации (с бассейном или без), бассейны;
- реабилитационные восстановительные центры;
- отделения связи; почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 400 кв.м;
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- специализированные жилые дома для больных, нуждающихся в постоянном медицинском наблюдении;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- открытые автостоянки.

Условно разрешенные виды использования:

- стационары специального назначения,
- специальные учреждения социальной защиты,
- конфессиональные объекты.

Параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства (определяются в составе документации по планировке территории до разработки и принятия самостоятельного раздела Правил).

Статья 21.7. Б8 – зона общего пользования (улично-дорожная сеть)

-территория, представляющая единую систему путей сообщения и обеспечивающая удобные транспортные связи как в пределах населенного места, так и с внешней территорией, а так же территория, предназначенная для прокладки магистральных и разводящих инженерных коммуникаций.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- транспортная связь между жилыми, промышленными и общественными центрами, а также с другими поселениями;
- строительство развязок, размещение автостоянок;
- строительство искусственных сооружений, мостов, путепроводов;
- устройство треугольников видимости, светофоров на перекрестках улиц и дорог, а также пешеходных переходах;
- размещение устройств защиты от транспортного шума жилой застройки, размещенной вдоль улиц и дорог;
- обустройство остановок общественного транспорта.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- посадка защитных зеленых насаждений;
- прокладка инженерных коммуникаций;
- размещение пешеходных переходов на регулируемых магистралях и на магистральных улицах непрерывного движения;

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- установка временных некапитальных сооружений при условии сохранения видимости на перекрестках и без сокращения ширины тротуаров;
- сохранения капитального фонда внутри красных линий – при условии специального обоснования и согласования с органами архитектуры и градостроительства;
- размещение рекламы при условии сохранения видимости технических средств организации дорожного движения, (размещается в одном створе с дорожными знаками; не должна вызывать ослепление участников движения светом; при расположении на пролетных строениях инженерных сооружений не должна уменьшать их габариты).

Статья 21.8. Б9 – санитарно-защитная зона автомобильной трассы регионального значения «М-53» Тогучин-Карпысак - санитарный разрыв (участки территории, прилегающие к трассе), имеющий режим СЗЗ. Санитарный разрыв определяется минимальным расстоянием от источника вредного воздействия до границы жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха, курорта. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов

рассеивания загрязнений атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, ЭМП и др.). В с. Карпысак величина СЗЗ от магистрали равна:

50 м - от полотна дороги до границы земельных участков;

100 м – от полотна дороги до жилых строений.

Территория санитарно-защитной зоны предназначена для:

- снижения уровня воздействия до требуемых гигиенических нормативов по всем факторам воздействия за ее пределами;

- организации дополнительных мероприятий, обеспечивающих экранирование, ассимиляцию и фильтрацию загрязнителей атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата:

устройство шумозащитных стенок на застроенной территории поселка вдоль автомобильной трассы;

озеленение высокорастущими деревьями территории, прилегающей к трассе М-53.

Разрешенные виды использования земельных участков

Элементы обустройства дорог и защитно-дорожные сооружения - ограждения, разметка, направляющие устройства, знаки, сети освещения, светофоры, системы автоматизированного управления движением, озеленение, малые архитектурные формы. Водоотводные, защитные и другие искусственные сооружения.

Автобусных остановок с пассажирскими павильонами и островками безопасности, съездов, остановочных и видовых площадок, пешеходных и велосипедных дорожек, проездов для местного транспорта, декоративных лесонасаждений, дублирующих участков дорог с необходимыми сооружениями, противооползневых, противоселевых, противолавинных и других защитных сооружений); площадки для стоянки и мойки подвижного состава, защитные лесонасаждения.

Размещение (строительство) новых автомобильных дорог, мостов, сигнального оборудования, служебно-технических зданий и других устройств, перечисленных в «основной» функции.

Запрещенные виды использования земельных участков

Не допускается постоянное проживание людей, размещение коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, ДДУ, школ, парков, городских садов, больниц, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования, спортивных сооружений, выращивание продуктов питания.

Статья 22. Градостроительный регламент в зонах-А рекреационного назначения.

Рекреационные зоны предназначены для организации мест отдыха населения и отдыхающих, включают в себя сады, лесопарки, водные объекты.

В рекреационные зоны включаются также особо охраняемые природные территории.

– участки лесной территории естественного происхождения в поселковой черте, активно используемые поселением в рекреационных целях (лесопарки, травянистые пляжи и т.д.).

Основные виды разрешенного использования:

- парки;
- скверы, сады, бульвары;
- регулируемая рубка деревьев.
- лесохозяйственное использование в соответствии с природоохранными режимами.
- рекреация с проведением необходимого объема благоустройства и инженерного оборудования: прокладка дорожно-тропиночной сети, лыжных, велосипедных и беговых трасс, оборудование укрытий и навесов от дождя, питьевых источников, подходов к водоемам и видовым площадкам, размещение беседок, скамеек, других малых архитектурных форм при обязательном выполнении мероприятий по санитарному обустройству территории.
- размещение вспомогательных сооружений по обслуживанию объектов рекреации.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха;
- некапитальные строения предприятий общественного питания;
- сезонные обслуживающие объекты;
- ТП (трансформаторная подстанция);
- элементы благоустройства, малые архитектурные формы;
- детские площадки, площадки для отдыха.

Условно разрешенные виды использования:

- спортивные площадки с капитальными объектами обслуживающего назначения.

Параметры

Допустимая рекреационная нагрузка на участках леса массового организованного отдыха – до 30 чел./га, допустимая рекреационная нагрузка на травянистых пляжах – до 300 чел./га

Статья 22.1. А1 –зоны природно-ландшафтного и

А2 - зоны природно-рекреационного назначения

– участки территории лесов и луга естественного происхождения в поселковой черте, активно используемые населением в рекреационных целях (лесопарки, травяные пляжи).

- участки благоустроенной озелененной территории (парки, сады, скверы и бульвары) на всей территории села, предназначенные для повседневного кратковременного, а также длительного отдыха и оздоровления населения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- лесохозяйственное использование в соответствии с природоохранными режимами.

- рекреация с проведением необходимого объема благоустройства и инженерного оборудования: прокладка дорожно-тропиночной сети, лыжных, велосипедных и беговых трасс, оборудование укрытий и навесов от дождя, питьевых источников, подходов к водоемам и видовым площадкам, размещение беседок, скамеек, других малых архитектурных форм при обязательном выполнении мероприятий по санитарному обустройству территории.

- размещение вспомогательных сооружений по обслуживанию объектов рекреации.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- базы отдыха;
- спортивные и игровые площадки без трибун;
- пляжи;
- лодочные станции;
- пункты проката инвентаря;
- летние театры и эстрады, лекционные площадки;
- автостоянки служебного транспорта;
- аттракционы;
- другие объекты садово-парковой инфраструктуры.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- автостоянки гостевые;
- предприятия торговли и общественного питания;
- душевые и биотуалеты;
- жилые дома отдельно стоящие;
- коммунальные объекты обслуживания городской рекреации.

Параметры

1. Рекреационная нагрузка до 50 чел/га.
2. По согласованию с санитарными и экологическими службами.

Статья 23. Градостроительный регламент в зонах промышленно-производственного и иного назначения - Г.

Зоны промышленно-производственного и иного назначения предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктур.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Строительство промышленных предприятий, имеющих вредные выбросы, может быть разрешено только на территориях производственных зон, соответствующих классу вредности намечаемого к строительству объекта.

Участки санитарно – защитных зон предприятий не включаются в состав территории предприятий и могут быть предоставлены для размещения объектов, строительство которых допускается на территории этих зон.

Статья 23.1. Г1- зоны объектов промышленно-производственного и иного назначения.

Производственные зоны предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, обеспечивающих их функционирование, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов.

Благоустройство территории производственной и санитарно-защитной зон осуществляется за счет собственников производственных объектов.

Статья 23.2. Г2 – зоны сельскохозяйственного назначения

– зоны сельскохозяйственных угодий, зоны, занятые объектами сельскохозяйственного назначения и предназначенные для ведения сельского хозяйства, дачного хозяйства, садоводства, личного подсобного хозяйства, развития объектов сельскохозяйственного назначения.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть использованы в целях ведения сельского хозяйства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом поселения и настоящими Правилами.

Порядок осуществления хозяйственной деятельности на территориях зон сельскохозяйственного использования определяется собственниками, пользователями, арендаторами земельных участков в соответствии с градостроительной документацией.

Земельные участки, входящие в состав зон сельскохозяйственного использования, могут быть предоставлены государственным и муниципальным сельскохозяйственным предприятиям, опытно–производственным, учебным, учебно-производственным хозяйствам для

сельскохозяйственного производства, научно–исследовательских и учебных целей.

Земельные участки, расположенные на территориях зон сельскохозяйственного использования, могут быть предоставлены гражданам и юридическим лицам в собственность или аренду для садоводства, огородничества, сенокосения и других аналогичных целей.

Территории зон сельскохозяйственного использования могут быть переведены в состав другой территориальной зоны, в соответствии с утвержденной градостроительной документацией, градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

-постройки, связанные с обслуживанием сельскохозяйственной зоны, пашни, многолетние насаждения, животноводство со всеми необходимыми производственными и складскими объектами и сооружениями – в рамках природоохранных и водоохранных требований.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

-лесозащитные полосы.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- обслуживающие дороги;
- инженерные коммуникации и сооружения. Оросительные и мелиоративные системы и устройства;
- перспективное жилищное строительство.

Статья 23.3. ГЗ – зона объектов коммунально-складского назначения (с защитной зоной до 50м)

- территория, предназначенная для размещения объектов коммунально-складского назначения с ССЗ до 50 м при условии соблюдения нижеследующих видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- котельные класса вредности V с ССЗ до 50м;
- склады класса вредности V с ССЗ до 50м;
- гаражи для личных автомобилей граждан на 150 машино-мест;
- пожарное депо на 2 автомобиля;
- банно-прачечные комплексы;
- водозаборные сооружения с ССЗ до 50м.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- погрузочно-разгрузочные площадки;

- автопарковки;
- проезды;
- элементы благоустройства;
- административно-хозяйственные учреждения.

Условно разрешенные виды использования:

- объекты торговли;
- объекты общественного питания;
- гостиницы;
- автозаправочные станции;
- станции технического обслуживания;
- участки садоводства и огородничества для проживающих в блокированных домах без земельных участков;
- все объекты с санитарно-защитной зоной до 50м.

Статья 23.4. Г4 – зона промышленно-производственного назначения

- зона, предназначенная для размещения производственно-коммунальных объектов III-IV класса вредности и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования:

- промышленные предприятия и коммунально-складские организации III класса вредности;
- промышленные предприятия и коммунально-складские организации IV-V классов вредности;
- объекты складского назначения II-III классов вредности;
- объекты складского назначения IV-V классов вредности;
- оптовые базы и склады;
- сооружения для хранения транспортных средств;
- предприятия автосервиса.
- сельскохозяйственные предприятия

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации;
- офисы и представительства;
- судебные и юридические органы;
- кредитно-финансовые учреждения;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- предприятия, магазины оптовой и мелкооптовой торговли;
- рынки промышленных товаров;
- крупные торговые комплексы;
- временные торговые объекты;

- предприятия общественного питания;
- объекты бытового обслуживания;
- учреждения жилищно-коммунального хозяйства;
- отделения, участковые пункты милиции;
- пожарные части;
- ветлечебницы.

Условно разрешенные виды использования:

- временные не жилые объекты.

Статья 23.5. Г5 – зона инженерной инфраструктуры.

- участки территории, предназначенные для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, инженерного оборудования, включая подземное пространство.

Территории в границах отвода сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования и их санитарно-защитных зон подлежат благоустройству и озеленению с учетом технических и эксплуатационных характеристик этих объектов. Благоустройство и озеленение указанных территорий осуществляется за счет собственников, владельцев, пользователей этих коммуникаций (объектов).

Статья 24. Зона специального назначения.

- зона предназначена для размещения объектов, допускаемых по специальному разрешению, таких как кладбища, крематории, скотомогильники, свалки ТБО (твердые бытовые отходы), где особо необходимо соблюдение экологических и санитарно-защитных норм.

Статья 24.1. Д1 – зона кладбищ.

- участки территории, предназначенные для использования существующих и размещения новых мест погребения. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших, крематориями для предания тел (останков умерших) огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для погребения умерших.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- места погребения (кладбища, здания-колумбарии);
- крематории.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- культовые и обрядовые здания и сооружения;
- объекты эксплуатации кладбищ, крематориев (инженерные коммуникации);
- защитные зеленые насаждения.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- мусороперерабатывающие и мусоросжигательные заводы.

Статья 25. Санитарно-защитные зоны

Санитарно – защитные зоны - участки, предназначенные для снижения вредного техногенного воздействия на объекты жилищного и социального назначения.

Санитарно-защитные зоны не являются резервными территориями объектов и не могут использоваться для расширения предприятий и жилых территорий.

Статья 25.1. Санитарно-защитная зона объектов производственного, Сельскохозяйственного и иного назначения.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- защитные зеленые насаждения.

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- коммунальные, складские энергетические объекты или объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие функционирование данного предприятия или населенного пункта;
- предзаводские площади, включая заводоуправления, конторы, объекты торговли бытового и медицинского обслуживания рабочих и служащих данного предприятия с временным пребыванием людей;
- объекты инженерно-транспортной инфраструктуры поселка, включая вокзалы, автостанции, стоянки;
- пожарные депо, автозаправочные станции, объекты автосервиса;
- производственные предприятия и отдельные цеха (кроме пищевой и фармацевтической промышленности) V класса санитарной вредности.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- предприятия и объекты класса санитарной вредности выше V.

Запрещенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- объекты для длительного проживания контингента объектов специального назначения (гарнизонов, военных городков и т.п.)

- объекты для проживания людей, предприятия пищевой промышленности, а также по производству посуды, тары, оборудования и т.д. для пищевой промышленности, склады готовой продукции, предприятия по производству воды и напитков для питьевых целей, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
- объекты I и II классов санитарной вредности зданий и сооружений, площадок для стоянки всех видов транспорта;
- предприятия по обслуживанию автомобилей, склады нефти и нефтепродуктов;
- свалок и полигонов ТБО (твердые бытовые отходы) и производственных отходов.

Параметры

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

Статья 25. 2. Санитарно-защитная зона объектов специального назначения.

- участки, предназначенные для снижения вредного техногенного воздействия на объекты жилищного и социального назначения.

Санитарно-защитные зоны не являются резервными территориями объектов и не могут использоваться для расширения предприятия.

В санитарно-защитной зоне запрещается:

- размещать жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования;
- размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции;
- расширение территорий предприятий за счет санитарно-защитной зоны;
- проведение неконтролируемых рубок деревьев;
- размещение сельскохозяйственных культур, кроме технических.

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- защитные зеленые насаждения.

Параметры

Процент озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса вредности по СанПиН № 2.2.1/2.1.1.1200-03

Статья 25.3. Водоохранные зоны

– участки территории, которые примыкают к береговой линии реки, озер и прочих водных объектов, 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.

Соблюдение специального режима на территории водоохранных зон является составной частью комплекса природоохранных мер по улучшению гидрологического, гидрохимического, гидробиологического, санитарного и экологического состояния водных объектов и благоустройству их прибрежных территорий.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Разрешенные виды использования земельных участков :

- пляжи, лодочные станции, дома отдыха, палаточные городки, водозаборы и др.;
- объекты природного назначения;
- объекты инженерной и транспортной инфраструктур;
- объекты жилой застройки;
- объекты общественного назначения.

Условно-разрешенные виды использования:

- научно - исследовательская лаборатория генетики и селекции животных.

Запрещенные виды использования земельных участков

1. Строительство и реконструкция зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов, а также землеройных и других работ, проведенных без согласования с бассейновыми и другими территориальными органами управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов РФ.

2. Заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов.

3. Размещение дачных и садово-огородных участков при ширине водоохраных зон менее 100 м и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов; стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садово-огородных участках.

4. Размещение производственных и коммунально-складских объектов.

5. Запрещено проведение авиационно-химических работ, применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками, размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод. Запрещено складирование навоза и мусора, использование навозных стоков, сточных вод для удобрения почв.

Статья 25.4. Санитарно-защитная зона источников водоснабжения.

Санитарно-защитная зона для защиты источников хозяйственно-питьевого водоснабжения устанавливается для осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных объектов.

Для защиты источников водоснабжения устанавливается три пояса санитарной охраны:

1-я зона строгого режима радиусом 30м вокруг водоисточника.

Виды запрещенного использования:

- все виды строительства;
- прокладка трубопроводов различного назначения за исключением трубопроводов, обслуживающих водопроводные сооружения;
- выпуск в поверхностные источники сточных вод;
- купание;
- водопой и выпас скота;
- применение для растений ядохимикатов и удобрений

2-я зона ограничения радиусом 50м вокруг водоисточника.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- строительство сооружений относящихся к водоснабжению;

3-я зона наблюдений радиусом 100-200м вокруг водоисточника

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- строительство парков;
- садов;

Виды запрещенного использования:

- загрязнения территории нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами;
- размещение складов горюче-смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений;
- размещение кладбищ, скотомогильников;
- полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения;
- силосных траншей;
- животноводческих и птицеводческих предприятий.

Параметры

Процент озеленения территории СЗЗ устанавливается в зависимости от класса вредности по СанПиН № 2.2.1/2.1.1.1200-03

ГЛАВА 11. Основные принципы организации застройки территории поселения.

В основу архитектурно-планировочного решения с. Карпысак положены следующие принципы:

- функциональное зонирование территории;
- определение параметров и направлений развития всех функциональных зон;
- структурная организация территорий;
- организация транспортной сети обеспечивающей удобные и кратчайшие связи всех зон между собой и внешними дорогами.
- создание системы общественных центров;
- создание системы культурно-бытового обслуживания на уровне современных требований;
- создание системы озеленения и зоны отдыха;
- оптимальное решение инженерного обеспечения территорий и охраны окружающей среды.

1. Планировочная организация и застройка территории поселения должны отвечать требованиям создания благоприятной среды, способствующей организации жизнедеятельности поселения, защите от неблагоприятных факторов природного и техногенного воздействия.

2. Для создания благоприятной среды проживания необходимо:

- обеспечивать эффективное использование территорий с учетом особенностей ее функциональной организации, развития социальной, транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных в генеральном плане с. Карпысак, документации по планировке территории;
- обеспечить сохранение исторически сложившейся природной среды;

- использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно–планировочные приемы, наиболее соответствующие социально–гигиеническим параметрам;

- обеспечивать инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.

3. Застройка территории поселения должна осуществляться в соответствии с действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

4. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной в установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление административной или уголовной ответственности в соответствии с действующим законодательством.

ГЛАВА 12. Регулирование иных вопросов землепользования застройки

Статья 26. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд.

1. Земельные участки на территории поселения, границы которых определены схемой градостроительного зонирования или проектом планировки для размещения объектов капитального строительства местного значения, резервируются для нужд населения.

2. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.

3. Земельные участки, находящиеся в собственности физических и юридических лиц и зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства расположенные на указанных земельных участках подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации.

4. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются Советом депутатов МО Мирновского сельсовета.

Статья 27. Определение понятия «несоответствие регламенту».

Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих «Правил», являются не соответствующими регламенту в случаях, когда эти объекты:

-расположены в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для трассировки и реконструкции улиц, проездов и инженерно-технических коммуникаций;

-имеют виды использования, не разрешенные целевым регламентом для соответствующей территориальной зоны;

-имеют параметры, нарушающие требования охраны объектов культурного наследия и природного ландшафта;

-имеют санитарно-защитные зоны, распространяющиеся за границы расположения объекта;

-наносят несоразмерный вред владельцам иных объектов недвижимости.

Статус несоответствия придается объекту постановлением главы администрации МО по представлению комиссии по землепользованию и застройке или соответствующих надзорных органов.

Статья 28. Использование и строительные изменения объектов, не соответствующих регламенту.

1. Использование поименованных объектов, может продолжаться без установления срока приведения их в соответствие с настоящими «Правилами». Исключение составляют объекты, не соответствующие одновременно и «Правилам», и государственным нормативно-техническим стандартам, в результате чего их дальнейшее существование (использование) представляет опасность для жизни и здоровья людей или сохранности природной и историко-культурной среды.

2. Постановлением главы администрации МО устанавливается срок приведения этих объектов в соответствие с Правилами и государственными стандартами.

3. Все изменения не соответствующих регламенту объектов в части изменения видов и интенсивности использования, строительных параметров могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с Правилами и при условии, что производимые действия при этом не увеличат степень несоответствия.

4. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительным регламентам по указанным размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только в соответствии с видами разрешенного использования, установленными градостроительным регламентом.

6. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления поселения могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.

7. В случае если использование указанных земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральным законодательством может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

8. Правообладатели земельных участков, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в случаях, когда размеры участков меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, когда конфигурация участка не позволяет обеспечить санитарные и противопожарные разрывы, когда инженерно–геологические или иные характеристики неблагоприятны для застройки и дальнейшей эксплуатации.

Статья 29. Развитие застроенной территории.

1. Далее развитие территорий в данном случае следует понимать как перечень действий, осуществляемых на основании договора о развитии территорий в виде:

- подготовки и утверждение проекта планировки застроенной территории;
- принятие решений о развитии территорий органом местного самоуправления;
- принятия решения органом местного самоуправления и выкуп изымаемых на основании такого решения жилых домов, признанных аварийными и подлежащими сносу, и земельных участков, на которых расположены такие дома, расположенные на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;
- предоставления в границах застроенной территории земельных участков для строительства лицам, заключившим договор о развитии территории без проведения торгов в соответствии с земельным законодательством, в отношении которой принято решение о развитии, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность, на которые не разграничена, и которые не представлены в пользование и (или) во владение гражданам и юридическим лицам;
- создания (строительства) либо приобретения, а также передачи в государственную или муниципальную собственность благоустроенных жилых помещений для предоставления гражданам.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления.

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

- жилые дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;
- жилые дома, снос, реконструкция которых планируется на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

4. Развитие застроенной территории осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории.

5. Существенные условия договора о развитии застроенной территории, порядок заключения этого договора, порядок организации и проведения аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории регламентируется Градостроительным кодексом Российской Федерации.

6. Порядок признания жилого дома аварийным и подлежащим сносу регламентируется Постановлением Правительства Российской Федерации.

7. Принятие решения о признании жилого дома аварийным влечет необходимость его сноса. В случае если собственники данного объекта недвижимости в установленный срок не осуществили снос указанного дома, земельный участок, на котором расположен указанный дом, подлежит изъятию, за исключением жилых помещений, принадлежащих на праве собственности муниципальных образований.

Статья 30. Ответственность за нарушения Правил.

За нарушение настоящих Правил граждане и юридические лица, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с Кодексом Российской Федерации об административных правонарушениях, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Статья 31. Информационные источники регламентов.

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации
2. СНиП 2.07.01-89* «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений».
3. СанПиН 2.21/2.1.1.1200-03)
4. СанПиН 2.6.1.07-03 «Гигиенические требования к проектированию предприятий и установок атомной промышленности (СПП ПУАП-03)» утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 04.02.2003 № 6 (в ред. Дополнений и изменений N 1, утв. Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 15.05.2003 № 95).
5. Водный Кодекс РФ от 03.06.2006 № 74-ФЗ