

**СОВЕТ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ
СОШНЕВСКОЕ
ПЕРВОГО СОЗЫВА**

РЕШЕНИЕ

от 14.07.2009 № 318
д.Соболево

Об утверждении Правил
землепользования и застройки
на территории муниципального
образования Сошневское

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, в целях урегулирования вопросов градостроительного зонирования, землепользования и застройки на территории муниципального образования Сошневское, а также рассмотрения вопросов, связанных с соблюдением градостроительных регламентов использования земельных участков и объектов капитального строительства в территориальных зонах муниципального образования Сошневское, на основании ст.22 Устава муниципального образования Сошневское Совет муниципального образования Сошневское РЕШИЛ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки на территории муниципального образования Сошневское согласно приложению.
2. Действие настоящих Правил распространяется на отношения, возникшие после вступления их в силу.
3. Контроль за выполнением настоящего решения возложить на первого заместителя главы муниципального образования Сошневское.
4. Настоящее решение опубликовать в информационном бюллетене органов местного самоуправления Сошневское «Информационный вестник муниципального образования Сошневское».

Глава муниципального
образования Сошневское



С.И. Богомолов

С.И.Богомолов

Приложение
к решению Совета
муниципального образования
Сошневское
от _____ N _____

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ТЕРРИТОРИИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ СОШНЕВСКОЕ

Правила землепользования и застройки - документ градостроительного зонирования, утверждаемый решением Совета муниципального образования Сошневское, в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, содержатся порядок применения правил землепользования и застройки и порядок внесения в них изменений.

Правила разработаны на основе генерального плана муниципального образования Сошневское в соответствии с основными положениями Конституции Российской Федерации, Градостроительного, Гражданского и Земельного кодексов Российской Федерации и иных нормативных правовых актов Российской Федерации и Вологодской области, Устава муниципального образования Сошневское.

Часть I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ

Глава 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 1. Термины и понятия

В настоящих Правилах приведенные термины и понятия применяются в следующем значении:

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

арендаторы земельных участков - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договорам аренды, договорам субаренды;

градостроительная деятельность - деятельность по развитию территории, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительная документация - документы территориального планирования, документация по планировке территории (проект планировки, проект межевания, градостроительный план земельного участка);

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

градостроительное зонирование - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

документы о правах на земельные участки - документы, удостоверяющие права на землю, оформленные и выданные в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.97 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним";

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

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

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

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

изменения недвижимости - изменение вида (видов) и (или) параметров использования земельного участка, здания, строения, сооружения на земельном участке либо строительные изменения данных объектов;

капитальный ремонт - это проведение комплекса строительных работ и организационно-технических мероприятий по устранению физического и морального износа, не связанных с изменением основных технико-экономических показателей здания и функционального назначения, предусматривающих восстановление его ресурсов с частичной заменой при необходимости конструктивных элементов и систем инженерного оборудования, а также улучшения эксплуатационных показателей;

красные линии - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения;

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

недвижимость - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства;

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

проектная документация - документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;

разрешение на выполнение строительно-монтажных работ - документ, выдаваемый уполномоченным органом, предоставляющий участникам строительства право на выполнение основных строительно-монтажных работ;

реконструкция - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количество помещений, высота, количество этажей, далее - этажность), площади, показателей производственной мощности (объем) и качества инженерно-технического обеспечения;

сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимости;

строительные изменения объектов капитального строительства - изменения, осуществляемые путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство;

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

схема зонирования территории - графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты;

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

территориальное планирование - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий;

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

Статья 2. Цели введения Правил

1. Настоящие Правила разработаны в соответствии с действующим законодательством в целях обеспечения устойчивого развития территории муниципального образования Сошневское на основе документов территориального планирования путем установления территориальных зон - зон, для которых в Правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

2. Требования Правил направлены на достижение следующих целей:

2.1. Обеспечение благоприятной среды и комфортности проживания населения, улучшение условий жизнедеятельности граждан, создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования Сошневское, сохранение окружающей среды и объектов культурного наследия.

2.2. Обеспечение реализации принятых документов территориального планирования развития муниципального образования Сошневское, создание условий для планировки территорий населенных пунктов муниципального образования Сошневское.

2.3. Регулирование использования земельных участков муниципального образования Сошневское, эксплуатации зданий и сооружений на их территории, их строительных изменений на нормативной правовой основе.

2.4. Обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2.5. Создание благоприятных условий для привлечения инвестиций в строительство и обустройство недвижимости посредством предоставления инвесторам возможности выбора наиболее эффективного вида использования недвижимости в соответствии с градостроительными регламентами.

Статья 3. Правовой статус и сфера действия Правил

1. Правила утверждаются решением Совета муниципального образования Сошневское.

2. Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными и муниципальными органами.

Правила являются основанием для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

3. Положения, и требования, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности при осуществлении указанной деятельности.

4. Правила применяются при:

- предоставлении прав на земельные участки и изменении существующих границ земельных участков;
- изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;
- подготовке муниципальным образованием Сошневское документации по планировке территории;
- проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;
- осуществлении строительных изменений объектов капитального строительства;
- подготовке оснований для принятия решений об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;
- контроле за использованием и изменениями объектов недвижимости;
- регулировании иных вопросов землепользования и застройки.

Статья 4. Состав Правил

В состав Правил входят следующие части:

- I. Общая часть. Порядок применения Правил
- II. Карта градостроительного зонирования
- III. Градостроительные регламенты

Статья 5. Земли населенных пунктов , их состав

1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации все земли муниципального образования Сошневское в пределах границ населенных пунктов относятся к категории земель населенного пункта.

2. Правовой режим земель муниципального образования Сошневское определяется исходя из их принадлежности к категории земель населенного пункта и разрешенного использования в соответствии с градостроительным зонированием территорий.

Зонирование территорий осуществляется в соответствии с требованиями действующего законодательства и специальных федеральных законов.

3. В соответствии с градостроительным зонированием территории муниципального образования Сошневское устанавливаются следующие виды территориальных зон:

- жилые зоны;
- общественно-деловые зоны;
- производственные зоны;

- зоны инженерной и транспортной инфраструктур;
- рекреационные зоны;
- водоохранные зоны;
- иные зоны.

4. Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной принадлежности каждого земельного участка только к одной зоне. Указанные границы устанавливаются по:

- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам коридоров инженерных коммуникаций;
- административным границам населенного пункта;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

5. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

Статья 6. Градостроительные регламенты

1. Градостроительным регламентом определяется правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков, который обязателен для соблюдения при строительстве и эксплуатации объектов недвижимости всеми должностными лицами, собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки.

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

3. Градостроительные регламенты содержат:

- наименования типов территориальных зон;
- виды разрешенного использования земельных участков и объектов недвижимости;
- предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов недвижимости.

4. Виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости подразделяются на основные, условно разрешенные и вспомогательные:

- **основные виды** - виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения технических регламентов по размещению, проектированию и строительству объектов недвижимости;

- **условно разрешенные виды** - виды использования, которые могут быть разрешены при наличии положительных заключений государственных органов, с учетом результатов публичных слушаний;

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

К вспомогательным видам разрешенного использования также относятся объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для функционирования объектов, расположенных в данной территориальной зоне.

5. Виды использования, отсутствующие в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

6. Градостроительные регламенты могут содержать следующие параметры недвижимости:

6.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь.

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

6.3. Предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений.

6.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

6.5. Иные показатели.

7. Виды, предельные значения и сочетания параметров устанавливаются индивидуально к каждой территориальной зоне. При необходимости в пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться несколько видов подзон с различными сочетаниями параметров, но с одинаковыми видами разрешенного использования.

8. Ограничения видов и параметров использования земельных участков в целях обеспечения особых условий использования и режима хозяйственной деятельности могут устанавливаться в следующих зонах:

- водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
- санитарно-защитные зоны;
- защитные зоны (технические охранные зоны);
- зоны охраны памятников истории и культуры, историко-культурных комплексов и объектов, заповедных зон;
- зоны санитарной охраны источников водоснабжения;
- зоны залегания полезных ископаемых;
- территории, подверженные воздействию чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;
- другие зоны, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и законодательством Вологодской области .

Схемы зон действия ограничений и соответствующие регламенты использования территорий установленных зон разрабатываются на основе соответствующих разделов документов о территориальном планировании, документации о планировке территории и проектной документации и по мере разработки, согласования и утверждения включаются в состав настоящих Правил.

На период до включения в Правила указанных схем ограничения на использование земельных участков устанавливаются при формировании земельных участков, как объектов недвижимости на основе соответствующих нормативных требований.

9. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в зонах, выделенных на перечисленных выше схемах, применяется сочетание всех градостроительных регламентов и ограничений, приписанных к этим зонам по каждой схеме.

10. Разрешенным является такое использование недвижимости, которое соответствует:

- градостроительным регламентам по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

- дополнительным параметрам по условиям ограничений на использование для соответствующих зон, выделенных на схемах зон действия ограничений, в случаях, когда земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в границы зон действия ограничений на использование территорий;

- иным документально зафиксированным требованиям, параметрам, ограничениям, сервитутам на использование недвижимости, установленным на стадии формирования земельных участков как объектов недвижимости, в том числе посредством разработки документации о планировке территории;

- государственным техническим регламентам, нормам, правилам, стандартам.

11. Требования на соответствие критериям пункта 10 настоящей статьи включаются в градостроительный план земельного участка, подготавливаемый, по заявке заинтересованных лиц, администрацией муниципального образования Сошневское по земельному участку, предоставляемому для строительства.

12. Для существующих объектов недвижимости, в случае намерения правообладателя земельного участка и объектов капитального строительства осуществить реконструкцию, градостроительный план земельного участка должен содержать информацию о статусе соответствия или несоответствия объекта градостроительным регламентам.

13. В градостроительный план земельного участка включаются сведения:

- о видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

- о параметрах разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- об установленных ограничениях на использование территории;

- об установленных сервитутах;

- о красных линиях и иных линиях градостроительного регулирования;

- о наличии и основных положениях утвержденной документации о планировке территории;

- и иные сведения, существенные для принятия решения об осуществлении строительных изменений объектов капитального строительства.

14. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства выбираются самостоятельно, без дополнительных разрешений и согласования, на основании градостроительного плана земельного участка.

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

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

Глава 2. ПОРЯДОК РАЗРАБОТКИ, СОГЛАСОВАНИЯ, ЭКСПЕРТИЗЫ И УТВЕРЖДЕНИЯ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ И ПРОЕКТНОЙ ДОКУМЕНТАЦИИ

Статья 7. Общие положения

1. Настоящая глава включает порядок подготовки документации по планировке территории и проектной документации.

2. Настоящая глава не включает порядок разработки, согласования, экспертизы и утверждения генерального плана муниципального образования Сошневское.

3. Каждый вид документации по планировке территории и проектной документации разрабатывается исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развития инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечения учета интересов граждан муниципального образования Сошневское на основании генерального плана муниципального образования Сошневское, в соответствии с техническими регламентами, градостроительными, экологическими, санитарными и иными нормативами и настоящими Правилами, а также с учетом требований по обеспечению потребностей мало мобильных групп населения.

4. Разработка, согласование, утверждение и реализация документации по планировке территории и проектной документации осуществляются на основе материалов комплексных инженерных изысканий со сроком разработки не более двух лет, состав которых определяется в зависимости от вида документации.

5. Государственные экспертизы документации по планировке территории и проектной документации производятся в установленном законодательством порядке.

6. Утвержденная в установленном порядке документация по планировке территории и проектная документация являются обязательными для соблюдения субъектами градостроительной деятельности.

Статья 8. Документация по планировке территории

1. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой муниципального образования Сошневское, по инициативе указанного органа, либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в пункте 1 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения и размещению на официальном сайте администрации муниципального образования Сошневское (при наличии официального сайта).

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

4. Состав, порядок разработки и правила выполнения документации по планировке территории определены действующими нормативными актами, настоящими Правилами.

Статья 9. Согласование документации по планировке территории

1. Комиссия по подготовке проекта правил землепользования и застройки (далее Комиссия) муниципального образования Сошневское осуществляет проверку разработанной в установленном порядке документации по планировке территории на соответствие генеральному плану муниципального образования Сошневское, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов, другим требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса.

2. Документация по планировке территории в процессе проверки подлежит согласованию уполномоченными органами в области:

- архитектуры и градостроительства;
- природопользования и экологии;
- жилищно-коммунального хозяйства;
- транспорта, связи и эксплуатации дорог;
- имущественных и земельных отношений.

3. Орган, которому направлена на согласование документация по планировке территории, рассматривает, согласовывает или дает мотивированный отказ в срок не более десяти рабочих дней.

4. По результатам проверки Комиссия муниципального образования Сошневское принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории Главе муниципального образования Сошневское для

принятия решения о проведении публичных слушаний или об отклонении такой документации и направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях в установленном порядке.

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

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

8. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в Комиссию муниципального образования Сошневское свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории для включения их в протокол публичных слушаний.

9. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию и размещению на официальном сайте (при наличии официального сайта администрации муниципального образования Сошневское).

10. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей населенных пунктов о времени и месте проведения публичных слушаний до дня опубликования заключения об их результатах не может быть менее одного и более трех месяцев.

11. Комиссия муниципального образования Сошневское направляет Главе муниципального образования Сошневское подготовленную документацию по планировке и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

Статья 10. Порядок утверждения документации по планировке территории

1. Глава муниципального образования Сошневское с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний, экспертиз принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Комиссию на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

2. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и

размещению на официальном сайте (при наличии официального сайта администрации муниципального образования Сошневское).

Статья 11. Внесение изменений в утвержденную документацию по планировке территории

1. Предложения застройщиков по внесению изменений в утвержденную документацию по планировке территории направляются в администрацию муниципального образования Сошневское.

2. Администрация муниципального образования Сошневское по итогам рассмотрения направленных предложений выдает согласование на внесение изменений с определением соответствующих объемов работ или мотивированный отказ.

3. Застройщик, получив положительное согласование на внесение изменений в документацию по планировке территории, несет все затраты по корректировке документации.

4. Документация по планировке территории, в части внесенной корректировки, подлежит утверждению в порядке, установленном настоящей главой.

Статья 12. Проектная документация

1. В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется - при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация разрабатывается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также в случаях проведения капитального ремонта объектов капитального строительства, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов.

3. Подготовка проектной документации осуществляется физическими и юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

4. Состав, порядок разработки проектной документации определен действующими нормативными актами.

5. Стадийность проектирования объекта устанавливается заказчиком в задании на разработку проектной документации и архитектурно-планировочным заданием, выдаваемым администрацией муниципального образования Сошневское.

6. Требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются действующими нормативными актами.

Статья 13. Согласование проектной документации

1. Проектная документация подлежит согласованию уполномоченными органами в области:

- архитектуры и градостроительства;
- природопользования и экологии;
- жилищно-коммунального хозяйства (в том числе обеспечивает согласование с эксплуатирующими организациями инженерного обеспечения);
- транспорта, связи и эксплуатации дорог (в том числе обеспечивает согласование с эксплуатирующими организациями связи и эксплуатации дорог).

2. Органы, которым направлена на согласование проектная документация, рассматривают, согласовывают или дают мотивированный отказ в срок не более десяти рабочих дней.

Статья 14. Утверждение проектной документации

1. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

2. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу в порядке, установленном законодательством.

Статья 15. Хранение, использование документации по планировке территории и проектной документации

1. Один экземпляр полного комплекта утвержденной документации по планировке территории и проектной документации в течение десяти рабочих дней с момента утверждения сдается в градостроительный архив на бумажном и электронном носителях. Электронная копия документации по планировке передается для регистрации в качестве информационного ресурса в уполномоченный орган.

2. Заинтересованные лица по запросу в градостроительный архив могут получить необходимую копию документации по планировке территории с компенсацией затрат на тиражирование документации.

3. Использование проектной документации, хранящейся в районном градостроительном архиве, регулируется действующим законодательством.

Статья 16. Регламент ведения и утверждения сводного плана красных линий

1. Красные линии обязательны для соблюдения всеми субъектами градостроительной деятельности, участвующими в процессе проектирования и последующего освоения и застройки территории населенных пунктов муниципального образования Сошневское. Соблюдение красных линий также обязательно при межевании застроенных или подлежащих застройке земель в границах населенных пунктов муниципального образования Сошневское, при оформлении документов физическими и юридическими лицами на право собственности, владения, пользования и распоряжения земельными участками и другими объектами недвижимости, их государственной регистрации.

2. Красные линии являются основой для разбивки и установления на местности других линий градостроительного регулирования, в том числе и границ землепользования.

3. Красные и другие линии градостроительного регулирования подлежат обязательному отражению и учету:

- в документации по планировке территории и проектной документации;
- в проектах инженерно-транспортных коммуникаций;
- при инвентаризации земель;
- при установлении границ землепользования;
- в проектах территориального землеустройства;
- в проектах межевания территорий;
- при установлении границ территориальных зон.

4. Красные линии разрабатываются, согласовываются и утверждаются в составе градостроительной документации.

В отдельных случаях красные линии могут устанавливаться до разработки документации по планировке территории, закрепляя исторически сложившуюся систему улично-дорожной сети застроенных и озелененных территорий.

5. Корректировка красных линий может осуществляться по решению администрации муниципального образования Сошневское в связи с изменением градостроительной ситуации, в результате необходимости проведения реконструкции сложившейся застройки, изменением категории (пропускной способности) улиц и дорог, а также в иных случаях при соответствующем обосновании и обращении заинтересованных лиц.

6. Согласование откорректированной документации осуществляется в порядке, установленном статьей 9 настоящих Правил.

7. Утверждение откорректированной документации производится в порядке, установленном статьей 10 настоящих Правил.

8. Ведение сводного плана красных линий:

1) сводный план красных линий выполняется, хранится и поддерживается администрацией муниципального образования Сошневское;

2) подлинные чертежи планов красных линий, разбивочных чертежей и актов установления (изменения) красных линий сдаются заказчиком градостроительной документации и хранятся в градостроительном архиве отдела

ЖКХ, архитектуры, строительства и охраны окружающей среды администрации Устюженского муниципального района вместе с соответствующей градостроительной документацией.

9. Предоставление материалов сводного плана красных линий:

- для получения выкопировки из сводного плана красных линий заинтересованная организация направляет в отдел ЖКХ, архитектуры, строительства и охраны окружающей среды администрации Устюженского муниципального района соответствующую заявку. В заявке указывается территория (микрорайон, квартал, панель, улица), для которой запрашиваются красные линии, а также цель использования красных линий (проектирование, изыскания, строительство, прочие цели). Выкопировка предоставляется отделом ЖКХ, архитектуры, строительства и охраны окружающей среды администрации Устюженского муниципального района в течение трех рабочих дней.

Глава 3. ПОРЯДОК ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Настоящая глава содержит положения, регламентирующие порядок производства строительных изменений объектов капитального строительства лицами, имеющими на них право собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

К строительным изменениям объектов капитального строительства относятся:

- строительство;
- реконструкция;
- снос объектов;
- капитальный ремонт;
- иные изменения.

Статья 17. Право на строительные изменения объектов капитального строительства

1. Правом производить строительные изменения объектов капитального строительства обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости, или их доверенные лица.

2. Изменения объектов капитального строительства производятся юридическими и физическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство.

3. Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в установленном порядке. Исключения составляют случаи, определенные пунктом 2 статьи 18 Правил.

Статья 18. Виды строительных изменений объектов капитального строительства

1. Строительные изменения объектов капитального строительства подразделяются на изменения, для которых:

- не требуется разрешение на строительство;
- требуется разрешение на строительство.

2. Не требуется получение разрешения на строительство для таких видов строительных изменений объектов капитального строительства, которые по своим целям, характеру и объему заведомо не приведут к нарушениям настоящих Правил, обязательных норм конструктивно-технологической и противопожарной надежности и безопасности сооружений.

К указанным видам изменений объектов капитального строительства относятся:

- строительство индивидуального гаражного бокса на земельном участке, предоставленном физическому лицу для этих целей;
- строительство объектов, предусмотренных настоящими Правилами, на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства и огородничества;
- изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом (текущий ремонт, внутренние отделочные работы, внутренняя перепланировка, не связанная с изменением несущих конструкций объекта, его основных параметров, и изменения одного вида на другой вид разрешенного использования, за исключением переустройства и перепланировок жилых помещений);
- замена оборудования, не связанная с изменением несущих конструкций объекта;
- возведение строений и сооружений вспомогательного использования на площадках производства строительных работ на период строительства;
- иные изменения, если в соответствии с настоящими Правилами, законодательством Российской Федерации и Вологодской области получение разрешения на строительство не требуется.

3. Строительные изменения, при осуществлении которых затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов, осуществляются на основании разрешения на строительство.

Статья 19. Разрешение на строительство

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

2. Разрешение на строительство на территории муниципального образования Сошневское выдается администрацией муниципального образования Сошневское в порядке, определенном действующим действующим законодательством Российской Федерации.

Статья 20. Консервация объектов

1. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

2. Консервация объекта - временная приостановка работ по строительству (реконструкции) объекта, сопровождающаяся рядом организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта до возобновления его строительства (реконструкции).

3. Решение о консервации строящегося объекта принимают физические и юридические лица, владеющие земельными участками (на правах собственности, аренды, постоянного пользования, пожизненного наследуемого владения), иными объектами недвижимости, или их доверенные лица. Решение о консервации объекта должно содержать перечень организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта.

4. На срок консервации объекта разрешение на строительство отзывается.

5. Работы по прекращению консервации объекта, включая восстановительные работы, выполняются на основании оформленного в соответствии со статьей 19 настоящих Правил разрешения на строительство.

Статья 21. Разрешение на ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов капитального строительства

1. Право на эксплуатацию вновь построенного, реконструированного объекта возникает на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям конструктивно-технологической надежности и безопасности сооружений.

3. Порядок выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию законченных строительством объектов регламентируется действующим законодательством Российской Федерации в сфере градостроительной деятельности.

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

Глава 4. **ОРГАНИЗАЦИЯ И ПРОВЕДЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ
ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ В
МУНИЦИПАЛЬНОМ ОБРАЗОВАНИИ СОШНЕВСКОЕ**

Статья 22. Общие положения

1. Публичные слушания проводятся с целью соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Публичные слушания проводятся в соответствии с Конституцией Российской Федерации, федеральным законодательством и законодательством Вологодской области, Уставом муниципального образования Сошневокское, настоящей главой и иными правовыми актами.

3. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения.

**Статья 23. Темы публичных слушаний и вопросы, выносимые для
обсуждения на публичных слушаниях**

1. Темами для проведения публичных слушаний могут являться:

- внесение изменений в Правила;
- предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- рассмотрение проектов планировки территории и проектов межевания территории, подготовленных в составе документации по планировке территории.

2. Вопросами, выносимыми для обсуждения на публичных слушаниях, являются предложения, внесенные в комиссию по градостроительному зонированию (далее - комиссия).

3. Тема публичных слушаний и вопросы, выносимые на обсуждение, отражаются в протоколах публичных слушаний и в заключении о результатах слушаний.

**Статья 24. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения
изменений в настоящие Правила**

1. Публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся комиссией по решению Главы муниципального образования Сошневокское по следующим основаниям:

1) несоответствие Правил землепользования и застройки генеральному плану муниципального образования Сошневокское, возникшее в результате внесения изменений в генеральный план;

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

2. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Вологодской области в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории муниципального образования Сошневокское;

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

3. Указанные в пункте 2 настоящей статьи заявителя, в случае необходимости внесения изменений в Правила, обращаются с соответствующим письменным предложением в комиссию. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения и направляет это заключение главе муниципального образования Сошневокское.

4. Глава муниципального образования Сошневокское с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в Правила, о проведении публичных слушаний или об отклонении предложения с указанием причин отклонения и направляет копию решения заявителем.

5. Решения о подготовке проекта изменений и о проведении публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, предусмотренном Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования Сошневокское, утвержденным решением Совета муниципального образования Сошневокское от 21.12.2007 № 222.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний по проекту Правил землепользования и застройки муниципального образования Сошневокское с учетом положений настоящей статьи.

7. В случае, если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий.

8. Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Указанные извещения направляются комиссией в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия Главой муниципального образования Сошнева постановление о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в Правила.

Глава 5. ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Статья 25. Общие положения

1. Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Вологодской области.

2. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение земельными участками осуществляет Комитет по управлению имуществом Устюженского муниципального района в пределах предоставленных полномочий.

3. Предоставление земельных участков для строительства производится с проведением работ по их формированию:

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

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается применительно к особенностям предоставления земельных участков.

Работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет органов местного самоуправления, органов государственной власти, граждан и юридических лиц.

4. Права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, подлежат оформлению в случаях:

- приобретения прав на объекты недвижимости, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком;

- при использовании земельных участков, на которых расположены жилые дома, приобретенные в результате сделок, совершенных до 1 июля 1990 года.

Статья 26. Предоставление прав на земельные участки для ведения садоводства, огородничества .

1. В рамках регулирования порядка ведения садоводства и огородничества применяются следующие понятия:

- садовый земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха с правом возведения садового дома (без права регистрации проживания в нем) и иных хозяйственных строений и сооружений;

- огородный земельный участок - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля без права возведения хозяйственных строений и сооружений.

2. Садовые и огородные земельные участки могут быть выкуплены в собственность за плату или предоставлены бесплатно гражданам в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации или Вологодской области .

3. В целях обеспечения потребностей граждан в садовых, огородных участках орган местного самоуправления проводит зонирование территории для размещения садово-огородных некоммерческих объединений (далее - некоммерческие объединения) и вносит изменения в настоящие Правила.

В схемах зонирования территорий для размещения некоммерческих объединений должны содержаться сведения о местах нахождения, площадях и целевом назначении земельных участков (ведение садоводства и огородничества), разрешенном использовании земельных участков (перечень ограничений, обременений и сервитутов), а также сведения о правах, на основании которых земельные участки в конкретной зоне допускается предоставлять гражданам (право собственности или аренды).

4. Администрацией муниципального образования Сошневское ведется регистрация и учет заявлений граждан, желающих получить садовый или огородный земельный участок. . .

5. Размер садового или огородного земельного участка устанавливается Советом муниципального образования Сошневское с учетом предельных норм предоставления земельных участков, установленных федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также законами и иными нормативными правовыми актами Вологодской области для граждан отдельных категорий.

Размер садового или огородного земельного участка при его предоставлении не может быть менее 300 квадратных метров и более 3000 тысяч квадратных метров.

Статья 27. Общие требования к планировке и застройке территорий садово-огородных некоммерческих объединений

1. Организация территории садово-огородного некоммерческого объединения осуществляется в соответствии с утвержденным главой муниципального образования Сошневское проектом организации и застройки территории садоводческого объединения, являющимся юридическим документом, обязательным для исполнения всеми участниками условий использования территории некоммерческого объединения.

Все изменения и отклонения от проекта должны быть утверждены главой муниципального образования Сошневское .

Проект может разрабатываться как для одной, так и для группы (массива) рядом расположенных территорий некоммерческого объединения.

Перечень основных документов, необходимых для разработки, согласования и утверждения проектной документации по организации и застройке территорий некоммерческих объединений, определяется архитектурно-планировочным заданием.

2. При установлении границ территории некоммерческого объединения должны соблюдаться требования по охране окружающей среды, по защите территории от шума и выхлопных газов транспортных магистралей, промышленных объектов, от электрических, электромагнитных излучений, от выделяемого из земли радона и других негативных воздействий.

3. По границе территории некоммерческого объединения необходимо предусматривать ограждение. Допускается не предусматривать ограждение при наличии естественных границ (река, бровка оврага и др.).

Ограждение территории некоммерческого объединения не допускается заменять рвами, канавами, земляными валами.

4. Территория некоммерческого объединения должна быть соединена подъездной дорогой с автомобильной дорогой общего пользования.

5. На территорию некоммерческого объединения с числом садовых или огородных земельных участков до 50 следует предусматривать один въезд, более 50 - дополнительно предусматривается один и более въездов. Ширина ворот должна быть не менее 4.5 метра, калитки - не менее 1.0 метра.

6. Земельный участок, предоставленный некоммерческому объединению, должен состоять из земель общего пользования и земель индивидуальных садовых или огородных земельных участков.

К землям общего пользования относятся земли, занятые дорогами, улицами, проездами, пожарными водоемами, а также площадками и участками объектов общего пользования (включая их санитарно-защитные зоны). Обязательный перечень объектов общего пользования должен определяться архитектурно-планировочным заданием.

7. При въезде на территорию общего пользования некоммерческого объединения должна предусматриваться сторожка, состав и площади помещений которой устанавливаются уставом садоводческого объединения.

8. Планировочное решение территории некоммерческого объединения предусматривает обеспечение проезда автотранспорта ко всем индивидуальным садовым и огородническим земельным участкам, объединенным в группы, и объектам общего пользования.

9. На территории некоммерческого объединения ширина улиц и проездов между границами земельных участков должна быть:

- для улиц не менее 15 метров;
- для проездов не менее 7 метров.
- минимальный радиус поворота - 3 метра.

На территории существующего некоммерческого объединения со сложившейся планировкой допускается ширина улиц и проездов меньше нормативной.

10. На однопольстных проездах следует предусматривать разъездные площадки длиной не менее 15 метров и шириной не менее 6 метров, включая ширину проезжей части. Расстояние между разъездными площадками, а также между разъездными площадками и перекрестками должно быть не более 75 метров.

Максимальная протяженность тупикового проезда не должна превышать 150 метров.

Тупиковые проезды обеспечиваются разворотными площадками размером не менее 12 x 12 метров. Использование разворотной площадки для стоянки автомобилей не допускается.

11. Строения и сооружения общего пользования должны отстоять от границ садовых и огороднических земельных участков не менее чем на 4 метра.

12. На территории некоммерческих объединений и за ее пределами запрещается организовывать свалки отходов. Бытовые отходы должны утилизироваться на садовых и огородных участках. Для не утилизируемых отходов (стекло, металл, полиэтилен и др.) на территории общего пользования должны быть предусмотрены площадки для мусорных контейнеров.

Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 и не более 100 метров от границ садовых участков.

13. Общие требования к организации и застройке садовых участков, а также к объемно-планировочным и конструктивным решениям располагаемых на нем сооружений должны предусматриваться архитектурно-планировочным заданием на проект организации и застройки территории садоводческого объединения.

Статья 28. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории муниципального образования Сошневское

1. Организация и проведение торгов осуществляются в целях внедрения в муниципальном образовании Сошневское механизма продажи земельных участков на началах состязательности для формирования земельного рынка,

создания вторичного рынка земли, повышения доходов бюджета муниципального образования Сошневокское, определения спроса на землю, соотношения спроса и предложения, ценовых характеристик земельных участков, а также эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития муниципального образования Сошневокское и созданием благоприятной среды для проживания граждан.

2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

- создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории муниципального образования Сошневокское ;
- создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;
- гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;
- объективность оценки предложений всех участников торгов;
- единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;
- единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

3. Предметом торгов может являться:

- 1) земельный участок, сформированный в соответствии с градостроительными регламентами и картой территориального зонирования муниципального образования Сошневокское ;
- 2) право на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, в том числе для жилищного строительства;
- 3) право на заключение договора аренды земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Организация подготовки к продаже на торгах земельного участка в собственность или продажи права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по решению организатора торгов.

Статья 29. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

1. Приобретение прав на земельные участки (делимые и неделимые), на которых расположены здания, строения, сооружения (далее - объекты недвижимости), в том числе жилые дома, производится:

- 1) гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости (за исключением лиц, указанных в подпункте 2 настоящего пункта);
- 2) гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами, приобретенными ими в результате сделок, которые были совершены до 1 июля 1990 года (до вступления в силу Закона СССР от 6 марта 1990 года N 1305-1 "О собственности в СССР"), но которые не были надлежащим порядком оформлены и зарегистрированы;
- 3) юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

4) юридическими лицами, обладающими правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости;

5) государственными и муниципальными учреждениями, федеральными казенными предприятиями, обладающими правом оперативного управления на объекты недвижимости, органами государственной власти и органами местного самоуправления, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

6) религиозными организациями, имеющими здания в собственности либо на праве безвозмездного пользования.

2. Права на делимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

1) гражданами, указанными в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи - право собственности либо аренда;

2) гражданами, указанными в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи, - однократно бесплатно право собственности либо аренды;

3) юридическими лицами, указанными в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи, - право собственности либо аренда;

4) юридическими лицами, указанными в подпункте 4 пункта 1 настоящей статьи, - аренда;

5) юридическими лицами, указанными в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи, - право постоянного (бессрочного) пользования;

6) религиозными организациями, указанными в подпункте 6 пункта 1 настоящей статьи, - в собственность бесплатно или в безвозмездное срочное пользование.

3. Права на неделимые земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости, могут быть приобретены:

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам (за исключением органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве собственности, - в общую долевую собственность при условии волеизъявления всех собственников объектов недвижимости либо в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат юридическим лицам, обладающим правом хозяйственного ведения на объекты недвижимости, - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти и органам местного самоуправления на праве собственности, - в постоянное (бессрочное) пользование одному из этих лиц, другие лица наделяются правом ограниченного пользования данным земельным участком;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения, - в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора;

- в случае, если объекты недвижимости, расположенные на неделимом земельном участке, принадлежат гражданам и юридическим лицам на праве собственности либо хозяйственного ведения, государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям на праве оперативного управления, органам государственной власти, органам местного самоуправления на праве собственности, - неделимый земельный участок предоставляется в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора. При этом лицам, обладающим объектами недвижимости на праве оперативного управления, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления устанавливается (предоставляется) право ограниченного пользования таким земельным участком.

4. При переходе права собственности на объекты недвижимости, расположенные на земельном участке, находящемся в государственной или муниципальной собственности, к другому лицу право пользования земельным участком подлежит переоформлению. В этом случае прежний пользователь земельного участка обязан подать заявление об отказе от прав на земельный участок с приложением документов, подтверждающих переход прав на объекты недвижимого имущества. Новый правообладатель объекта недвижимости приобретает права на земельный участок в соответствии с пунктами 1, 2 настоящей статьи.

5. При продаже зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, предоставленных юридическим лицам (за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления) на праве постоянного (бессрочного) пользования, право постоянного (бессрочного) пользования земельными участками подлежит переоформлению на право аренды земельных участков или земельные участки должны быть приобретены в собственность по выбору покупателей зданий, строений, сооружений.

Статья 30. Переоформление прав на земельные участки

1. Переоформление прав на земельные участки производится в следующих случаях:

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;
- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Решение о переоформлении прав на земельный участок : по землям, находящимся в не разграниченной государственной собственности, принимается Комитетом по управлению имуществом Устюженского муниципального района; находящимся в муниципальной собственности - администрацией муниципального образования Сошневское, в течение месяца с момента поступления заявления.

В случае отказа в переоформлении прав мотивированный ответ направляется заявителю в течение десяти дней с момента поступления заявления.

3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав в установленных земельным законодательством случаях сроком не ограничивается.

Предоставление земельных участков в собственность производится однократно бесплатно, при этом взимание каких-либо дополнительных денежных сумм помимо сборов, установленных федеральными законами, не допускается.

4. Юридические лица, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, за исключением государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, а также органов государственной власти и органов местного самоуправления, вправе переоформить данные права по своему усмотрению на:

- право собственности;
- право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

Арендная плата за использование указанных земельных участков устанавливается в соответствии с решением Правительства Российской Федерации. До принятия решения Правительством Российской Федерации сохраняется порядок расчета арендной платы, установленный органами местного самоуправления.

Глава 6. ПРЕКРАЩЕНИЕ И ОГРАНИЧЕНИЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ. СЕРВИТУТЫ

Права на земельный участок прекращаются по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Могут быть прекращены:

- право собственности;
- право постоянного (бессрочного) пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- аренда;
- право безвозмездного срочного пользования;
- право ограниченного пользования (сервитут).

Условия, принципы и порядок прекращения прав на земельные участки, их части определяются гражданским и земельным законодательством Российской Федерации.

Статья 31. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях:

1) в целях застройки территории населенных пунктов в соответствии с генеральным планом муниципального образования Сошнеvское, настоящими Правилами;

2) для размещения объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов;

3) в связи с иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности, в случаях, установленных законами Вологодской области.

Обязательным условием для изъятия земельных участков, их частей является невозможность удовлетворения муниципальных нужд иначе как посредством прекращения существующих прав на данные земельные участки.

2. Необходимость изъятия земельных участков для муниципальных нужд определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

Решение об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимается в порядке, определенном федеральным земельным законодательством.

3. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя или арендатора земельного участка.

Статья 32. Порядок определения размера компенсации собственникам, землевладельцам, землепользователям земельных участков, изымаемых для муниципальных нужд

1. Собственникам, землевладельцам, землепользователям земельных участков возмещается:

1) рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, в том числе стоимость плодово-ягодных, защитных и иных многолетних насаждений, объектов незавершенного строительства. Возмещение стоимости подлежащих сносу объектов недвижимости производится по стоимости, определенной соглашением сторон, а в случае не достижения согласия - по решению суда;

2) убытки в полном объеме.

2. Собственникам жилых домов предоставляется компенсация, включающая в себя рыночную стоимость жилого помещения, а также все убытки, причиненные собственнику жилого помещения его изъятием, включая убытки, которые он несет в связи с изменением места проживания, оформлением права собственности на другое помещение, досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами.

По соглашению с собственником жилого помещения ему может быть предоставлено взамен изымаемого жилого помещения другое жилое помещение с зачетом его стоимости в выкупную цену.

3. Стоимость самовольно возведенных объектов недвижимости возмещению не подлежит.

4. После уведомления о предстоящем изъятии земельных участков расходы, понесенные собственниками земельных участков, землепользователями и арендаторами земельных участков на осуществление застройки земельных участков и проведение других мероприятий, повышающих стоимость земельных участков и иных объектов недвижимости, возмещению не подлежат.

5. Возмещение убытков арендаторам земельных участков, причиненных изъятием, в том числе возмещение стоимости подлежащих сносу объектов недвижимости, осуществляется на условиях, установленных настоящей статьей, если договором аренды земельного участка не были предусмотрены иные условия возмещения убытков.

В случае, если земельный участок предоставлялся временно, до начала плановой застройки, с условием сноса всех строений за счет арендатора, возмещение убытков ему не производится.

Статья 33. Сервитуты

1. Под сервитутом понимается право ограниченного пользования чужим земельным участком.

2. В зависимости от круга лиц сервитуты могут быть частными или публичными.

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

3. Установление сервитутов (публичных и частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

4. Установление публичных сервитутов осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Частные сервитуты устанавливаются в соответствии с гражданским законодательством. Особенности установления частного сервитута на земельных участках, находящихся в распоряжении органов местного самоуправления или муниципальной собственности, регламентируются пунктом 7 настоящей статьи.

5. Перечень нужд, для которых может вводиться публичный сервитут, установлен Земельным кодексом Российской Федерации.

Основной перечень нужд, для которых может потребоваться установление частного сервитута, установлен гражданским и градостроительным законодательством. Частные сервитуты могут также быть установлены в целях разрешения земельных споров, проведения государственной регистрации (перерегистрации) объектов недвижимости либо иных нужд собственников недвижимого имущества, которые не могут быть обеспечены иначе как путем установления частного сервитута.

6. Публичные сервитуты устанавливаются применительно к земельным участкам, находящимся в собственности, владении или пользовании физических и юридических лиц независимо от их организационно-правовой формы в случаях, когда это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения.

7. Установление частного сервитута в отношении земельного участка, находящегося в распоряжении органа местного самоуправления, производится путем заключения соответствующего соглашения (договора) между собственником недвижимого имущества, заинтересованным в установлении частного сервитута (далее - заинтересованное лицо), и органом местного самоуправления в соответствии с решением органа местного самоуправления на основании обращения (заявки) заинтересованного лица.

Статья 34. Ограничение прав на землю

1. Права на землю могут быть ограничены по основаниям, установленным федеральным законодательством.

Основания и виды ограничений прав на землю установлены Земельным кодексом Российской Федерации и федеральными законами.

2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

1) особые условия использования земельных участков и режим хозяйственной деятельности в охранных, санитарно-защитных зонах;

2) особые условия охраны окружающей среды, в том числе животного и растительного мира, памятников природы, истории и культуры, археологических объектов, сохранения плодородного слоя почвы, естественной среды обитания.

Особые условия устанавливаются настоящими Правилами и регулируются градостроительными регламентами, картой градостроительного зонирования и картами зон с особыми условиями использования территории. Использование земельных участков для иных целей не допускается;

3) условия начала и завершения застройки или освоения земельного участка в течение установленных сроков по согласованному в установленном порядке проекту строительства, ремонта или содержания автомобильной дороги (участка автомобильной дороги).

В данном случае ограничение прав на землю вводится при рассмотрении соответствующего заявления о предоставлении прав на земельный участок для строительства или содержания автомобильной дороги;

4) иные ограничения использования земельных участков в случаях, установленных федеральным законодательством.

3. Могут быть ограничены права использования земельных участков, предоставленных:

- на праве собственности;
- на праве постоянного (бессрочного) пользования;
- на праве пожизненного наследуемого владения.

4. В зависимости от срока его установления различают ограничения прав на землю, установленные бессрочно или на определенный срок.

5. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации.

С момента регистрации ограничения права на земельный участок ограничение прав по его использованию является неотъемлемым элементом правового режима земельного участка. При отчуждении земельного участка ограничение следует судьбе земельного участка и не может отчуждаться отдельно от него.

6. Ограничение прав на землю устанавливается:

- исполнительным органом государственной власти в порядке, установленном актами органов государственной власти;

- администрацией муниципального образования Сошневское в порядке, установленном органом местного самоуправления;

- решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.

7. Необходимость введения ограничений прав на землю, если в соответствии с действующим федеральным законодательством это может быть отнесено к компетенции органа местного самоуправления, определяется органом местного самоуправления самостоятельно.

Глава 7. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Статья 35. Действие Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям

1. Правила вступают в силу с момента их официального опубликования.

2. Сведения о градостроительных регламентах и о территориальных зонах после их утверждения подлежат внесению в государственный кадастр объектов недвижимости.

3. Ранее принятые нормативные правовые акты по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей Правилам.

4. Действие Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство и реконструкцию зданий и сооружений на их территории, разрешения на строительство и реконструкцию которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство и реконструкцию не истек.

5. Использование земельных участков и расположенных на них объектов капитального строительства допускается в соответствии с видом разрешенного использования, предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны.

6. Земельный участок или прочно связанные с ним объекты недвижимости не соответствуют установленному градостроительному регламенту территориальных зон в случае, если:

- виды их использования не входят в перечень видов разрешенного использования;

- их размеры или параметры не соответствуют предельным значениям, установленным градостроительным регламентом.

7. Указанные земельные участки и прочно связанные с ними объекты недвижимости могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если их использование опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

Запрет на использование земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства до приведения их в соответствие с градостроительным регламентом или срок приведения видов использования земельного участка и прочно связанных с ним объектов капитального строительства в соответствие с градостроительным регламентом налагается в соответствии с федеральными законами.

8. В случаях, когда здания, сооружения, объекты инженерной и транспортной инфраструктуры, расположенные на земельном участке, не соответствуют утвержденным настоящими Правилами видам разрешенного использования и выходят за красные линии, приватизация земельного участка не допускается, а возможность использования зданий и сооружений, расположенных на участке, определяется в соответствии с действующим законодательством, предусматривая постепенное приведение использования земельного участка и объектов недвижимости в соответствие с правовым режимом, установленным градостроительным регламентом.

9. Все изменения несоответствующих объектов капитального строительства могут производиться только в направлении приведения их в соответствие с настоящими Правилами или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

Ремонт и содержание объектов капитального строительства, не соответствующих настоящим Правилам, должны осуществляться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

Реконструкция и расширение существующих объектов капитального строительства, а также строительство новых объектов могут осуществляться только в соответствии с установленными градостроительными регламентами.

Статья 36. Действие Правил по отношению к градостроительной документации

1. После введения в действие настоящих Правил ранее утвержденная градостроительная документация применяется в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Администрация муниципального образования Сошневское после введения в действие настоящих Правил может принимать решения о:

- приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;
- разработке документации о планировке территорий.

Часть 2. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ (не приводится)

Часть 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Глава 8. ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Статья 37. Ж.1. Зона усадебной жилой застройки

Зона усадебной жилой застройки выделена для обеспечения правовых условий формирования населенных пунктов муниципального образования Сошнеvское комфортного жилья со средней и низкой плотностью застройки посредством преимущественного размещения усадебных жилых домов, многоквартирных жилых домов, блокированных жилых домов и других зданий, строений, сооружений не выше 2-х этажей.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) усадебные жилые дома;
- 2) многоквартирные жилые дома;
- 3) блокированные жилые дома;
- 4) объекты пожарной охраны;
- 5) скверы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) садоводство, огородничество на земельном участке жилого дома;
- 2) теплицы, парники на земельном участке жилого дома;
- 3) отдельно стоящий, подземный или встроенно-пристроенный к жилому дому гараж на 1 - 2 легковые машины на земельном участке жилого дома;
- 4) открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- 5) индивидуальные бани на земельном участке жилого дома;
- 6) колодцы глубиной до 20 метров;
- 7) амбулаторно-поликлинические сооружения;
- 8) хозяйственные постройки;
- 9) трансформаторные подстанции;
- 10) площадки для сбора мусора;
- 11) линии электропередач.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) многоквартирные секционные дома;
- 2) детские дошкольные учреждения;
- 3) общеобразовательные и специализированные школы;
- 4) отделения связи;
- 5) кредитно-финансовые учреждения;
- 6) аптеки;
- 7) продовольственные магазины;
- 8) непродовольственные магазины;
- 9) предприятия бытового обслуживания;

- 10) опорный пункт охраны порядка;
- 11) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 12) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 13) культовые сооружения;
- 14) фельдшерско – акушерский пункт

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 38. Ж.2. Зона малоэтажной жилой застройки

Зона застройки малоэтажными жилыми домами выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов комфортного жилья на территориях застройки при повышении плотности использования территории и преимущественном размещении многоквартирных жилых домов, блокированных жилых домов, многоквартирных домов и других зданий, строений, сооружений не выше 4-х этажей.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) многоквартирные жилые дома;
- 2) блокированные жилые дома;
- 3) многоквартирные дома;
- 4) объекты пожарной охраны;
- 5) амбулаторно-поликлинические сооружения;
- 6) скверы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) открытые спортивно-физкультурные сооружения;
 - 2) отдельностоящий, подземный или встроенно-пристроенный гараж на 1 - 2 легковые автомашины на земельном участке жилого дома;
 - 3) встроенно-пристроенный или подземный гараж на участке жилого дома;
 - 4) объекты благоустройства и места парковки на земельном участке жилого дома;
 - 5) отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к жилому дому;
 - 6) кредитно-финансовые учреждения на 1-м этаже или в пристройке к жилому дому;
 - 7) аптека на 1-м этаже или в пристройке к жилому дому;
 - 8) предприятия бытового обслуживания (пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, парикмахерские и иные подобные объекты) на 1-м этаже или в пристройке к жилому дому;
 - 9) продовольственные и непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к жилому дому;
 - 10) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к жилому дому;
 - 11) трансформаторные подстанции;
 - 12) площадки для сбора мусора;
 - 13) линии электропередач
- Условно разрешенные виды использования:

- 1) многоквартирные дома от 5 до 10-ти этажей;
- 2) детские дошкольные учреждения;
- 3) общеобразовательные и специализированные школы;
- 4) объекты дополнительного образования;
- 5) аптеки;
- 6) продовольственные магазины;
- 7) непродовольственные магазины;
- 8) предприятия бытового обслуживания;
- 9) опорный пункт охраны порядка;
- 10) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 11) объекты культуры и искусства (клубы, библиотеки, музеи, выставки, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
- 12) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- 13) архивы;
- 14) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 15) бани, банно-оздоровительные комплексы;
- 16) офисы, конторы организаций различных форм собственности;
- 17) кредитно-финансовые учреждения;
- 18) культовые сооружения;
- 19) площадки для выгула собак;
- 20) общественные уборные;
- 21) гаражи;
- 22) охраняемые открытые стоянки для легковых автомобилей.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Глава 9. ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНЫХ И ТРАНСПОРТНЫХ ИНФРАСТРУКТУР

Статья 39. ИТ.1. Зона автомобильного транспорта

Зона автомобильного транспорта выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения производственных объектов и сооружений автомобильного транспорта.

Решения по землепользованию и застройке принимаются при условии согласования, в зависимости от места размещения объекта, с уполномоченными органами в области автомобильного транспорта и инженерной инфраструктуры.

Статья 40. ИТ.5. Зона инженерной инфраструктуры

Зона инженерной инфраструктуры выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций, служащих для функционирования и эксплуатации объектов недвижимости.

Виды разрешенного использования (а также параметры разрешенного строительного изменения) земельных участков, иных объектов недвижимости, расположенных в зонах инженерно-технических сооружений, магистральных трубопроводов и линий электропередач, устанавливаются в индивидуальном порядке (применительно к каждому земельному участку, объекту) уполномоченными органами.

Глава 10. РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ

Статья 41. Р.1. Зона сельских лесов

Зона сельских лесов выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования существующих массивов сельских лесов, создания экологически чистой окружающей среды в интересах здоровья и организации мест отдыха населения.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории и лесоустроительной документацией.

Статья 42. Р.2. Зона сельских парков (если таковая есть)

Зона сельских парков предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов для кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга населения на обустроенных открытых пространствах.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) парки, скверы;
- 2) набережные.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) элементы дизайна, скульптурные композиции;
- 2) игровые площадки;
- 3) общественные уборные;
- 4) пункты первой медицинской помощи;
- 5) опорные пункты милиции;
- 6) объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) аквапарки;
- 2) зоопарки;
- 3) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 4) открытые спортивно-физкультурные сооружения;
- 5) аттракционы;
- 6) игровые залы;
- 7) места проката игрового и спортивного инвентаря;
- 8) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);

9) площадки для выгула собак.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 43. Р.3. Зона сельскохозяйственного использования

Зона сельскохозяйственного использования выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, используемых в целях удовлетворения потребностей населения в выращивании фруктов и овощей, а также отдыха.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) садоводство;
- 2) огородничество;
- 3) индивидуальные бани;
- 4) хозяйственные постройки;
- 5) теплицы, оранжереи;
- 6) надворные туалеты;
- 7) емкости для хранения воды;
- 8) площадки для сбора мусора;
- 9) колодцы глубиной до 20-ти метров.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) пункты первой медицинской помощи;
- 2) помещения для администрации, охраны.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) коллективные овощехранилища;
- 2) объекты торговли.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 44. Р.4. Зона природного ландшафта

Зона природного ландшафта выделена для обеспечения правовых условий сохранения и использования природного ландшафта в целях создания экологически чистой окружающей среды.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) лесные массивы;
- 2) набережные;
- 3) территории природного ландшафта.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) элементы дизайна, скульптурные композиции;
- 2) объекты благоустройства;
- 3) места для пикников.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Глава 11. ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

Статья 45. П.1. Коммунальная зона

Коммунальная зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий для размещения складов, товарных баз, предприятий коммунального и транспортного обслуживания населения.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) обще товарные склады;
- 2) специализированные склады;
- 3) склады строительных материалов;
- 4) производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;
- 5) открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
- 6) парки транспорта общего пользования;
- 7) парки грузового автомобильного транспорта;
- 8) гаражи;
- 9) лодочные станции;
- 10) издательства и редакционные офисы с типографиями;
- 11) общественные здания административного назначения;
- 12) отделения связи;
- 13) предприятия бытового обслуживания;
- 14) объекты пожарной охраны;
- 15) автозаправочные станции;
- 16) предприятия по обслуживанию автомобилей;
- 17) предприятия и производства V класса вредности с санитарно-защитной зоной 50 метров, котельные;
- 18) ветеринарные лечебницы;
- 19) профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;
- 20) учреждения дополнительного образования;
- 21) общежития, связанные с производством и образованием;
- 22) аптеки;
- 23) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 24) объекты торговли;
- 25) сооружения связи, радиовещания и телевидения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) встроено-пристроенные или подземные гаражи;
- 2) объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей;
- 3) общественные уборные;
- 3) трансформаторные подстанции;

4) площадки для сбора мусора;

5) линии электропередач.

Условно разрешенные виды использования:

- культовые сооружения.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 46. П.2. Зона предприятий III - V классов вредности

Зона предприятий III - V классов вредности выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется производственная деятельность.

Основные виды разрешенного использования:

1) предприятия и производства III - V классов вредности с санитарно-защитной зоной от 50 до 300 метров;

2) предприятия по обслуживанию автомобилей;

3) офисы, конторы, организаций и предприятий различных форм собственности;

4) научные, проектные и конструкторские организации;

5) объекты торговли;

6) предприятия бытового обслуживания;

7) производственные базы жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;

8) издательства и редакционные офисы с типографиями;

9) сооружения связи, радиовещания и телевидения;

10) портовые сооружения;

11) склады;

12) открытые стоянки для хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;

13) парки общественного автотранспорта;

14) парки грузового автомобильного транспорта;

15) гаражи;

16) объекты пожарной охраны;

17) автозаправочные станции;

18) колодцы глубиной до 20-ти метров.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

1) объекты благоустройства и места парковки автотранспорта;

2) железнодорожные подъездные пути и тупики;

3) общественные уборные;

4) трансформаторные подстанции;

5) площадки для сбора мусора;

6) линии электропередач.

Условно разрешенные виды использования:

1) профессионально-технические, средние специальные и высшие учебные заведения;

2) аптеки;

- 3) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 4) архивы;
- 5) культовые сооружения;
- 6) ветеринарные лечебницы, питомники и объекты содержания домашних животных.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Глава 12. ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Статья 47. ОД.1. Зона административного центра

Зона административного центра выделена для обеспечения правовых условий формирования муниципального образования, где сочетаются административные, офисные, коммерческие и иные объекты.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) общественные здания административного назначения;
- 2) профессионально-технические, средние, специальные и высшие учебные заведения;
- 3) предприятия связи;
- 4) объекты культуры и искусства (клубы, музеи, библиотеки, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
- 5) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- 6) архивы;
- 7) объекты дополнительного образования;
- 8) культовые сооружения;
- 9) опорный пункт охраны порядка;
- 10) аптеки, фельдшерско – акушерские медицинские пункты;
- 11) гостиницы;
- 12) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 13) капитальные объекты торговли;
- 14) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 15) объекты пожарной охраны;
- 16) скверы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
- 2) предприятия общественного питания на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
- 3) библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
- 4) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
- 5) опорный пункт охраны порядка на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;

- 6) встроенный, подземный или пристроенный гараж к административному зданию;
- 7) объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей;
- 8) общественные уборные;
- 9) трансформаторные подстанции;
- 10) площадки для сбора мусора;
- 11) линии электропередач.

Условно разрешенные виды разрешенного использования:

- досугово-развлекательные объекты (игорные клубы, казино и иные подобные объекты).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 48. ОД.2. Общественно-деловая зона

Общественно-деловая зона выделена для обеспечения правовых условий формирования территории, где сочетаются коммерческие, офисные, учебные, спортивно-оздоровительные и иные учреждения.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) общественные здания административного назначения;
- 2) профессионально-технические, средние, специальные и высшие учебные заведения;
- 3) предприятия связи;
- 4) учреждения культуры и искусства (клубы, музеи, библиотеки, кинотеатры, театры, концертные залы, цирки, лектории и иные подобные объекты);
- 5) предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, закусочные, столовые и иные подобные объекты);
- 6) архивы;
- 7) культовые сооружения;
- 8) опорный пункт охраны порядка;
- 9) аптеки;
- 10) гостиницы;
- 11) бани и банно-оздоровительные комплексы;
- 12) общежития, связанные с производством и образованием;
- 13) поликлиники;
- 14) крытые спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения;
- 15) объекты торговли;
- 16) объекты дополнительного образования;
- 17) сооружения связи, радиовещания и телевидения;
- 18) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- 19) объекты пожарной охраны;
- 20) скверы.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) отделения связи на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;

- 2) предприятия общественного питания на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
- 3) библиотеки, архивы на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
- 4) жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
- 5) медицинско-оздоровительные учреждения на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
- 6) опорный пункт охраны порядка на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
- 7) продовольственные и непродовольственные магазины на 1-м этаже или в пристройке к административному зданию;
- 8) встроенный, подземный или пристроенный гараж к административному зданию;
- 9) объекты благоустройства и места парковки легковых автомобилей;
- 10) общественные уборные;
- 11) трансформаторные подстанции;
- 12) площадки для сбора мусора;
- 13) линии электропередач.

Условно разрешенные виды использования:

- 1) многоквартирные дома в 5 - 10 этажей;
- 2) многоквартирные дома выше 10-ти этажей;
- 3) многоквартирные дома не выше 4-х этажей;
- 4) гаражи;
- 5) рыночные комплексы;
- 6) досугово - развлекательные объекты (игорные клубы, казино и иные подобные объекты).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Глава 13. ИНЫЕ ЗОНЫ

Статья 49. ВЗ. Зона источников водоснабжения

Зона источников водоснабжения выделена для обеспечения правовых условий в формировании территорий, на которых осуществляется деятельность объектов питьевого водоснабжения. В данной зоне устанавливается специальный режим и определяется комплекс мероприятий, направленных на предупреждение ухудшения качества воды.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) комплекс водозаборных сооружений;
- 2) комплекс водоочистных сооружений;
- 3) сооружения для хранения воды (РЧВ);
- 4) сооружения для перекачки воды (НПС).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Статья 50. СИ. Зона специального использования

Зона специального использования выделена для обеспечения правовых условий формирования территорий, на которых осуществляется деятельность специализированных объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- 1) кладбища традиционного захоронения;
- 2) крематории;
- 3) кладбища урновых захоронений после кремации;
- 4) бюро похоронного обслуживания.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- 1) объекты благоустройства и места парковки автотранспорта;
- 2) общественные уборные.

Условно разрешенные виды использования:

- культовые сооружения.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

Глава 14. ЗОНЫ ОХРАНЫ ВОДНЫХ ОБЪЕКТОВ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ.

Статья 60. ВО.1. Водоохранные зоны

Водоохранные зоны выделены в соответствии с Водным кодексом РФ от 03.06.07 №3-ФЗ. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ, и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной или иной деятельности в целях предупреждения от загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов водного и растительного мира.

В границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производств и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;
- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие;

Основные виды разрешенного использования:

проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственные или иные объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Ширина водоохранной зоны от рек или ручьев устанавливается от их истока для рек или ручьев протяженностью:

- 1) до 10 километров – в размере 50 метров
- 2) от 10 до 50 километров – в размере 100 метров
- 3) от 50 километров и более – в размере 200 метров

Статья 61. ПЗП.1. Прибрежно-защитные полосы

Прибрежно-защитные полосы выделены в соответствии с Водным кодексом РФ от 03.06.07 №3-ФЗ. Прибрежно-защитные полосы входят в водоохранные зоны и имеют те же функции.

В границах прибрежно-защитных полос наряду с установленными ограничениями для водоохранных зон запрещается:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них на летний период ванн;

Основные виды разрешенного использования:

проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственные или иные объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет 30 метров для обратного или нулевого уклона, 40 метров для уклона до 3 градусов и 50 метров для уклона 3 и более градуса.

Статья 62. БП.1. Береговые полосы.

Береговые полосы выделены в соответствии с Водным кодексом РФ от 03.06.07 №3-ФЗ. Береговая полоса – полоса земли вдоль водного объекта общего пользования, предназначенная для общего пользования. Береговая полоса входит в водоохранную зону и прибрежно-защитную полосу

В границе береговой полосы наряду с ограничениями для водоохранных зон и прибрежно-защитных полос запрещается:

- 1) строительство любых объектов, как временных, так и постоянных;
- 2) возведение ограждений и т.п. сооружений препятствующих общему доступу к береговой полосе;
- 3) запрещается приватизация земельных участков в пределах береговой полосы, установленной в соответствии с Водным Кодексом РФ.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 километров, составляет 5 метров.