Приложение к Решению

Совета депутатов

муниципального образования

Степной сельсовет

Ташлинского района

Оренбургской области

от 20.12.2016 г. № 14/56-рс

**Внесение изменений в правила землепользования и застройки муниципального образования**

**степной сельсовет ташлинского района**

**(правила землепользования и застройки**

**муниципального образования степной сельсовет**

**ташлинского района в новой редакции)**

2016

Оглавление

[Введение. 6](#_Toc468990950)

[Глава 1. Общие положения. 7](#_Toc468990951)

[Статья 1. Основные понятия, используемые при осуществлении градостроительной деятельности и в настоящих Правилах. 7](#_Toc468990952)

[Статья 2. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил. 12](#_Toc468990953)

[Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил. 13](#_Toc468990954)

[Статья 4. Цели и задачи градостроительного зонирования. 13](#_Toc468990955)

[Статья 5. Порядок внесения изменений в настоящие Правила. 13](#_Toc468990956)

[Статья 6. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности. 16](#_Toc468990957)

[Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений. 16](#_Toc468990958)

[Статья 8. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории сельсовета. 17](#_Toc468990959)

[Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. 17](#_Toc468990960)

[Статья 10. Ответственность за нарушение настоящих Правил. 19](#_Toc468990961)

[Глава 2. Полномочия органов местного самоуправления сельсовета по регулированию землепользования и застройки. 19](#_Toc468990962)

[Статья 11. Полномочия представительного органа сельсовета в области землепользования и застройки. 19](#_Toc468990963)

[Статья 12. Полномочия администрации сельсовета в области землепользования и застройки. 19](#_Toc468990964)

[Статья 13. Полномочия уполномоченного органа в сфере архитектуры и градостроительства администрации сельсовета в области землепользования и застройки. 20](#_Toc468990965)

[Статья 14. Полномочия уполномоченного органа в сфере управления земельными ресурсами администрации сельсовета в области землепользования и застройки. 21](#_Toc468990966)

[Статья 15. Полномочия Комиссии. 22](#_Toc468990967)

[Глава 3. Порядок подготовки документации по планировке территории сельсовета органами местного самоуправления сельсовета 22](#_Toc468990968)

[Статья 16. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельсовета. 22](#_Toc468990969)

[Статья 17. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории. 24](#_Toc468990970)

[Статья 18. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории. 25](#_Toc468990971)

[Статья 19. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков. 27](#_Toc468990972)

[Статья 20. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. 28](#_Toc468990973)

[Глава 4. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории сельсовета. 28](#_Toc468990974)

[Статья 21. Линии градостроительного регулирования. 28](#_Toc468990975)

[Статья 22. Карта градостроительного зонирования. 29](#_Toc468990976)

[Статья 23. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования. 30](#_Toc468990977)

[Статья 24. Градостроительный регламент. 30](#_Toc468990978)

[Статья 25. Градостроительный регламент. 33](#_Toc468990979)

[Статья 26. Градостроительный регламент. Зона общественно-деловая (O-l, О-2, О-3). 40](#_Toc468990980)

[Статья 27. Градостроительный регламент. 50](#_Toc468990981)

[Зона производственно-коммунальная П-1. 50](#_Toc468990982)

[Статья 27.1 Градостроительный регламент. Зона автомобильно-дорожной инфраструктуры Т-1. 53](#_Toc468990983)

[Статья 28. Градостроительный регламент. Зона рекреационного назначения Р-1. 55](#_Toc468990984)

[Статья 28.1 Градостроительный регламент Л-1. Зона государственного лесного фонда\*. 57](#_Toc468990985)

[Статья 28. 2 Градостроительный регламент. Зона акваторий А–1. 57](#_Toc468990986)

[Статья 29. Градостроительный регламент. Зона специального назначения СН-1. 57](#_Toc468990987)

[Статья 30. Градостроительный регламент. Зона резервных территорий РТ-1. 61](#_Toc468990988)

[Статья 31. Использование земель сельскохозяйственного назначения. 62](#_Toc468990989)

[Статья 31. 1 Градостроительный регламент. Зоны земель сельскохозяйственного использования 63](#_Toc468990990)

[Статья 31. 2 Градостроительный регламент. Зоны земель сельскохозяйственного использования с лесными насаждениями 64](#_Toc468990991)

[Статья 32. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту. 65](#_Toc468990992)

[Статья 33. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. 66](#_Toc468990993)

[Статья 34. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. 68](#_Toc468990994)

[Статья 35. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 69](#_Toc468990995)

[Глава 5. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории сельсовета. 70](#_Toc468990996)

[Статья 36. Градостроительных ограничения использования территории. 70](#_Toc468990997)

[Статья 37. Зоны с особыми условиями использования территории сельсовета. 71](#_Toc468990998)

[Статья 38. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы. 71](#_Toc468990999)

[Статья 39. Санитарно-защитные зоны производственных предприятий, коммунальных, радиотехнических, транспортных и других объектов. 72](#_Toc468991000)

[Статья 40. Охранные зоны памятников природы, истории и культуры. 72](#_Toc468991001)

[Статья 41. Охранные зоны природных территорий. 73](#_Toc468991002)

[Статья 42. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры. 74](#_Toc468991003)

[Глава 6. Регулирование землепользования на территории сельсовета. 74](#_Toc468991004)

[Статья 46. Основы землепользования в сельсовет. 75](#_Toc468991005)

[Статья 47. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности 75](#_Toc468991006)

[Статья 48. Общий порядок представления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории сельсовета. 75](#_Toc468991007)

[Статья 49. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации сельсовета. 77](#_Toc468991008)

[Статья 50. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц. 77](#_Toc468991009)

[Статья 51. Публичные сервитуты. 79](#_Toc468991010)

[Статья 52. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд. 79](#_Toc468991011)

[Статья 53. Градостроительная ценность территории сельсовета. 80](#_Toc468991012)

[Статья 54. Платежи за землю на территории сельсовета. 80](#_Toc468991013)

[Статья 55. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий сельсовета посредством дифференциации земельных платежей. 80](#_Toc468991014)

[Статья 56. Муниципальный земельный контроль. 81](#_Toc468991015)

[Глава 7. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. 81](#_Toc468991016)

[Статья 57. Основные принципы организации застройки территории сельсовета. 82](#_Toc468991017)

[Статья 58. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства. 84](#_Toc468991018)

[Статья 59. Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий. 84](#_Toc468991019)

[Статья 60. Проектная документация объекта капитального строительства. 84](#_Toc468991020)

[Статья 61. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации. 85](#_Toc468991021)

[Статья 62. Выдача разрешения на строительство 85](#_Toc468991022)

[Статья 63. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство. 86](#_Toc468991023)

[Статья 64. Разбивка осей зданий. 87](#_Toc468991024)

[Статья 65. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора. 87](#_Toc468991025)

[Статья 66. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. 87](#_Toc468991026)

[Статья 67. Контроль за осуществлением застройки на территории сельсовета. 88](#_Toc468991027)

[Глава 8. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки. 89](#_Toc468991028)

[Статья 68. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. 89](#_Toc468991029)

[Статья 69. Принятие решения о проведении публичных слушаний. 90](#_Toc468991030)

[Статья 70. Сроки проведения публичных слушаний. 90](#_Toc468991031)

[Статья 71. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний. 91](#_Toc468991032)

[Статья 72. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила. 92](#_Toc468991033)

[Статья 73. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 92](#_Toc468991034)

[Статья 74. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории. 93](#_Toc468991035)

[Глава 9. Заключительные положения. 93](#_Toc468991036)

[Статья 75. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям. 93](#_Toc468991037)

[Статья 76. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации. 94](#_Toc468991038)

# Введение.

Правила землепользования и застройки муниципального образования Степной сельсовет Ташлинского района Оренбургской области (далее также - Правила застройки, Правила) являются нормативно-правовым актом муниципального образования, разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, субъекта РФ и муниципального образования.

Правила застройки разработаны с учетом Генерального плана муниципального образования Степной сельсовет.

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

Целями Правил застройки являются:

* + - создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
    - создание условий для планировки территории муниципального образования;
    - обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
    - создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
    - обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
  + защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в градостроительных отношениях;
  + обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции;
  + контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

Правила землепользования и застройки регламентируют следующую деятельность органов

* должностных лиц местного самоуправления, физических и юридических лиц в области землепользования и застройки:
  + предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
  + предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
  + организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и

застроики;

- разработка, согласование и утверждение проектной документации;

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

- подготовка документации по планировке территории; внесение изменений в настоящие Правила.

# Глава 1. Общие положения.

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

**Акватория** - водное пространство в пределах естественных, искусственных или условных границ.

**Блокированный жилой дом** - здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, каждая из которых имеет изолированный вход и доступ на отдельный земельный участок.

**Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в иных объектах недвижимости разрешено в силу указания этих видов в градостроительных регламентах при соблюдении требований, установленных настоящими Правилами и иными нормативными правовыми актами

**Водоохранная зона** - территория, которая примыкает к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которой устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира.

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

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

**Градостроительная документация** - документы территориального планирования (генеральный план сельсовета), градостроительного зонирования (настоящие Правила) и документация по планировке территории (проекты планировки, проекты межевания и градостроительные планы земельных участков).

**Градостроительная ценность территории** - потребительские качества участка территории для различных видов градостроительного использования и пространственной организации среды жизнедеятельности, выраженные в условных или денежных единицах и определяемые комплексом факторов, отражающих существующее положение, эстетическую привлекательность и экологические условия участка территории, характер сложившейся застройки, ее историческую ценность, обеспеченность участка территории транспортной, инженерной и социально - бытовой инфраструктурой, наличием мест рекреации

**Градостроительное зонирование** - зонирование территорий муниципальных образований в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**Градостроительные ограничения** - требования и факторы, ограничивающие градостроительную деятельность в конкретном территориальном образовании сельсовета

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

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

**Документация по планировке территории** - проекты планировки территории; проекты межевания территории; градостроительные планы земельных участков;

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

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

**Индивидуальный жилой дом** - отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более трех, предназначенный для проживания одной семьи.

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

**Красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты).

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

**Линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах) по красным линия или с отступом от красных линий и предписывающие места расположения внешних контуров проектируемых и возводимых зданий, сооружений и строений.

**Недвижимость** - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы.

**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.

**Объекты местного значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления органами местного самоуправления полномочий по вопросам местного значения и в пределах переданных государственных полномочий в соответствии с федеральными законами, законом субъекта Российской Федерации, уставами муниципальных образований и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие муниципальных районов, поселений, городских округов. Виды объектов местного значения муниципального района, сельсовета, городского округа в указанных в пункте 1 части 3 статьи 19 и пункте 1 части 5 статьи 23 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования муниципального района, генеральном плане сельсовета, генеральном плане городского округа, определяются законом субъекта Российской Федерации.

**Объекты регионального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению субъекта Российской Федерации, органов государственной власти субъекта Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, конституцией (уставом) субъекта Российской Федерации, законами субъекта Российской Федерации, решениями высшего исполнительного органа государственной власти субъекта Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие субъекта Российской Федерации. Виды объектов регионального значения указанных в части 3 статьи 14 настоящего Кодекса областях, подлежащих отображению на схеме территориального планирования субъекта Российской Федерации, определяются законом субъекта Российской Федерации.

**Объекты федерального значения** - объекты капитального строительства, иные объекты, территории, которые необходимы для осуществления полномочий по вопросам, отнесенным к ведению Российской Федерации, органов государственной власти Российской Федерации Конституцией Российской Федерации, федеральными конституционными законами, федеральными законами, решениями Президента Российской Федерации, решениями Правительства Российской Федерации, и оказывают существенное влияние на социально-экономическое развитие Российской Федерации. Виды объектов федерального значения, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации в указанных в части 1 статьи 10 настоящего Кодекса областях, определяются Правительством Российской Федерации, за исключением объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства. Виды объектов федерального значения в области обороны страны и безопасности государства, подлежащих отображению на схемах территориального планирования Российской Федерации, определяются Президентом Российской Федерации.

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

**Правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

**Прибрежная защитная полоса** - часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

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

**Процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель, определяющий, какая часть площади земельного участка может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

**Публичный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Брянской области и на основании настоящих Правил, в случаях, если это определяется общественными интересами.

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

**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 незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство.

**Разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом; ограничения на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством, а также сервитуты.

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

**Саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее - саморегулируемые организации)** - некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

**Собственники земельных участков** - физические и юридические лица, являющиеся собственниками земельных участков.

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

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

**Территориальное планирование** - планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

**Территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты.

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

**Технические условия** - информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

**Устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

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

**Частный сервитут** - право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное договором между собственниками (пользователями) недвижимости (физическими или юридическими).

# Статья 2. Правовой статус и сфера действия настоящих Правил.

Настоящие Правила действуют на всей территории в границах сельсовета, включая населенные пункты, входящие в состав сельсовета.

Границы сельсовета установлены в соответствии с законом субъекта Российской Федерации.

Настоящие Правила применяются наряду с нормативами и стандартами, иными обязательными требованиями, установленными уполномоченными органами государственной власти Российской Федерации, субъекта Российской Федерации в целях обеспечения безопасности жизнедеятельности и здоровья людей, надежности сооружений, охраны памятников истории и культуры, окружающей природной среды, а также с нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района в части, не противоречащей настоящим Правилам.

Положения настоящих Правил обязательны для исполнения федеральными органами государственной власти, органами государственной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципального района, органами местного самоуправления сельсовета иных муниципальных образований, юридическими лицами и гражданами.

Действие настоящих Правил не распространяется на земельные участки:

* в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;
* в границах территорий общего пользования;
* занятые линейными объектами;
* предоставленные для добычи полезных ископаемых.
* особо охраняемых природных территорий.

# Статья 3. Назначение и содержание настоящих Правил.

Назначение настоящих Правил:

обеспечение условий для реализации генерального плана сельсовета, сохранения природной и культурно-исторической среды;

создание условий для формирования земельных участков, их предоставления с применением процедур торгов;

обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц при осуществлении градостроительной деятельности.

Настоящие Правила содержат:

общую часть (порядок применения настоящих Правил и внесения в них изменений);

карту градостроительного зонирования;

градостроительные регламенты.

# Статья 4. Цели и задачи градостроительного зонирования.

Цели и задачи градостроительного зонирования конкретизируются в процессе работы над градостроительными регламентами и более глубокого изучения состояния и проблем развития территорий сельсовета.

# Статья 5. Порядок внесения изменений в настоящие Правила.

1. Изменениями настоящих Правил считаются любые изменения текста Правил, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.
2. Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила являются:

- несоответствие Правил генеральному плану сельсовета, возникшее в результате внесения в генеральный план изменений;

- поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

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

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

- органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

- органы местного самоуправления муниципального района в случаях, если настоящие Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения муниципального район, находящихся на территории сельсовета;

- органы местного самоуправления сельсовета в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территориях сельсовета;

- физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения настоящих Правил, земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложения о внесении изменений в настоящие Правила направляются в письменной форме в комиссию по землепользованию и застройке (далее также - Комиссия).

В течение пяти дней со дня поступления в Комиссию предложения о внесении изменений в настоящие Правила копия такого предложения направляется в орган архитектуры и градострои-тельства администрации сельсовета (далее - орган архитектуры и градостроительства) для подготовки заключения о соответствии предложения утвержденной градостроительной документации сельсовета, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в двухнедельный срок со дня получения копии предложения от Комиссии и направляется в Комиссию.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменений в настоящие Правила рассматривает его и подготавливает с учетом заключения органа архитектуры и градостроительства свое заключение, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в настоящие Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе сельсовета.

6. Глава сельсовета с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта решения представительного органа сельсовета (далее - проект решения) о внесении изменения в настоящие Правила или об отклонении предложения о внесении изменения в настоящие Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

7. По поручению главы сельсовета Комиссия не позднее, чем по истечении десяти дней даты принятия решения о подготовке проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте администрации сельсовета (при наличии официального сайта администрации сельсовета) в сети "Интернет". Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по местному радио и телевидению.

8. Проект решения о внесении изменения в настоящие I Давила рассматривается на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном представительным органом сельсовета.

9. В случае, если внесение изменений в настоящие 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. При этом Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений в настоящие Правила 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 в срок не позднее чем через пятнадцать дней со дня принятия главой сельсовета решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в настоящие Правила.

10. После завершения публичных слушаний по проекту решения о внесении изменений

настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в проект решения о внесении изменений в Правила и представляет указанный проект главе сельсовета. Обязательными приложениями к проекту решения о внесении изменении Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Глава сельсовета в течение десяти дней после представления ему проекта решения о внесении изменений в настоящие Правила с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в представительный орган сельсовета или об отклонении проекта и направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

12. При внесении изменений в настоящие Правила на расмотрение представительного органа сельсовета представляются:

1) проект решения представительного органа сельсовета о внесении изменений с

обосновывающими материалами;

2) согласование изменений с органом архитектуры и градостроительства;

3) заключение Комиссии;

4) протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

13. После утверждения представительным органом сельсовета изменения в настоящие Правила подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте администрации сельсовета (при наличии официального сайта администрации сельсовета) в сети "Интернет".

14. Физические и юридические лица вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке.

15. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта Российской Федерации вправе оспорить решение о внесении изменений в настоящие Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования субъекта Российской Федерации, утвержденным до внесения изменений в настоящие Правила.

# Статья 6. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности.

Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту решения представительного органа сельсовета о внесении изменений в настоящие Правила, проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, а также по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливается представительным органом сельсовета в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности.

Публичные слушания по вопросу о внесении изменений в настоящие Правила не проводятся в случае если такие изменения связаны с отображением на карте градостроительного зонирования утвержденных уполномоченными государственными органами Фаниц зон с особыми условиями использования территорий, а также включением в состав градостроительных регламентов установленных уполномоченными государственными органами градостроительных ограничений по требованиям использования объектов недвижимости в границах зон с особыми условиями использования территорий.

# Статья 7. Объекты и субъекты градостроительных отношений.

1. Объектами градостроительных отношений на территории сельсовета являются:
   1. территория сельсовета;
   2. территория населенных пунктов входящих в состав сельсовета;
   3. земельно-имущественные комплексы;
   4. земельные участки;
   5. объекты капитального строительства.
2. Субъектами градостроительных отношений на территории сельсовета являются органы государственной власти, органы местного самоуправления, физические и юридические лица.
3. Все субъекты градостроительных отношений обязаны соблюдать требования Градостроительного кодекса Российской Федерации, федеральных законов и законов субъекта Российской Федерации в области градостроительной деятельности, принятых в соответствии с ними подзаконных нормативных правовых актов, технических регламентов, строительных и иных специальных норм и правил, требования настоящих Правил, правовых актов предста-вительногооргана сельсовета и главы сельсовета, принятых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и настоящими Правилами.

# Статья 8. Виды органов, осуществляющих регулирование землепользования и застройки на территории сельсовета.

1. На территории сельсовета регулирование землепользования и застройки осуществляется следующими органами:
   * + 1. представительным органом сельсовета;
     1. главой сельсовета;
     2. администрацией сельсовета, ее структурными подразделениями, уполномоченными

* сфере градостроительной деятельности;
  + 1. Комиссией.
  1. Полномочия органов местного самоуправления сельсовета в сфере регулирования землепользования и застройки устанавливаются Уставом сельсовета в соответствии с федеральным и региональным законодательством.
  2. Полномочия структурных подразделений администрации сельсовета в сфере регулирования землепользования и застроик устанавливаются в Положениях о соответствующих структурны подразделениях, утверждаемых главой сельсовета.

Наличие в структуре администрации сельсовета органа архитектуры и градостроительства, является обязательным.

* 1. Порядок образования и деятельности, состав и полномочия Комиссии устанавливаются Положением о ней, утверждаемым главой сельсовета.

# Статья 9. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие физических и юридических лиц в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

* 1. Настоящие Правила, включая все, входящие в их состав, документы и приложения являются открытыми для физических и юридических лиц.

1. Администрация сельсовета обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:
   * 1. публикации Правил в местных средствах массовой информации сельсовета, издания их специальным тиражом и открытой продажи всем заинтересованным лицам;
   1. создания условий для ознакомления с Правилами (в полном комплекте входящих в их состав документов и приложений) в Комиссии, в структурных подразделениях администрации сельсовета, осуществляющих функции в области землепользования и застройки;
   2. предоставления физическим и юридическим лицам платных услуг по изготовлению выписок из Правил, копий документов и/или их фрагментов, характеризующих условия использования и застройки отдельных земельных участков и их массивов (кварталов, микрорайонов, других элементов планировочной структуры), а также объектов капитального строительства.
2. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с действующим законодательством и настоящими Правилами.
3. Граждане, их объединения и юридические лица до утверждения градостроительной документации имеют право обсуждать, вносить предложения и участвовать в подготовке решений по вопросам градостроительной деятельности на территории сельсовета.
4. Участие граждан, их объединений и юридических лиц в обсуждении и принятии решений в области градостроительной деятельности осуществляется в следующих формах:
   1. участие в собраниях (сходах) граждан;
5. участие в публичных слушаниях;
6. проведение независимых экспертиз градостроительной Документации за счет собственных средств;
7. иных формах, установленных действующим законодательством.
8. Порядок-участия граждан, их объединений и юридических лиц в осуществлении градостроительной деятельности определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельсовета в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.
9. Органы местного самоуправления сельсовета, их структурные подразделения в пределах своей компетенции рассматривают заявления и иные обращения граждан, их объединений и юридических лиц, касающиеся вопросов землепользования и застройки, затрагивающих их интересы, и в установленные сроки предоставляют им обоснованные ответы.
10. Граждане, их объединения и юридические лица в случаях, если градостроительная деятельность затрагивает или нарушает их интересы, вправе требовать защиты своих прав в административном или судебном порядке в соответствии с действующим законодательством.

# Статья 10. Ответственность за нарушение настоящих Правил.

Ответственность за нарушение настоящих Правил, установленного порядка использования и охраны земель сельсовета наступает по основаниям и в порядке, установленным федеральным и региональным законодательством

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

# Статья 11. Полномочия представительного органа сельсовета в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям представительного органа сельсовета в области землепользования и застройки относятся:
   * 1. принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель сельсовета, внесение в них изменений;
   1. утверждение генерального плана сельсовета;
   2. утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;
   3. установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
   4. резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах сельсовета для муниципальных нужд;
   5. утверждение схемы ценового зонирования территории сельсовета;
   6. установление ставок земельного налога и арендной платы;
   7. осуществление контроля за исполнением настоящих Правил, деятельностью муниципальных органов, уполномоченных в сфере землепользования и застройки, в пределах своей компетенции;
2. иные полномочия, отнесенные к компетенции представительного органа сельсовета Уставом сельсовета, решениями представительного органа сельсовета в соответствии с действующим законодательством.

# Статья 12. Полномочия администрации сельсовета в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям администрации сельсовета в области землепользования и застройки относятся:
   * + 1. принятие в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки;
     1. разработка и реализация муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель сельсовета;
     2. утверждение градостроительной документации по планировке территории сельсовета (за исключением градостроительных планов земельных участков), плана реализации генерального плана сельсовета, документации по планировке территории;
     3. обеспечение планирования эффективного использования земель сельсовета;
     4. предоставление в установленном порядке земельных участков;
     5. выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
     6. установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;
     7. взимание земельного налога и арендной платы за земельные участки;
   1. защита прав и законных интересов правообладателей объектов недвижимости в пределах полномочий, установленных законодательством;
      1. разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;
      2. иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации сельсовета Уставом сельсовета, решениями представительного органа сельсовета в соответствии с законодательством.

В целях реализации полномочий администрации сельсовета в области градостроительной деятельности главой сельсовета издаются нормативные и индивидуальные правовые акты в соответствии с предоставленными Уставом сельсовета полномочиями.

# Статья 13. Полномочия уполномоченного органа в сфере архитектуры и градостроительства администрации сельсовета в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям уполномоченного органа в сфере архитектуры и градостроительства администрации сельсовета (далее - орган архитектуры и градостроительства) в области землепользования и застройки относятся:
   * 1. разработка проектов муниципальных нормативных правовых актов в области землепользования и застройки, архитектуры и градостроительства;
   1. разработка и представление на утверждение местных нормативов градостроительного проектирования сельсовета;
   2. участие в разработке и реализации муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель сельсовета, градостроительных разделов иных муниципальных целевых программ, планов социально-экономического развития сельсовета;
   3. обеспечение разработки, рассмотрения, согласования и представления на утверждение в установленном порядке градостроительной и землеустроительной документации;
   4. согласование в случаях, предусмотренных законодательством, проектной документации по объектам жилищно-граждан- ского, производственного, коммунального и природоохранного назначения, инженерной и транспортной инфраструктур, благоустройства территории сельсовета;
   5. организация конкурсов на разработку градостроительной и проектной документации, архитектурно-художественного оформления, благоустройства;
   6. участие в организации и проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже земельных участков или права на заключение договора аренды земельного участка;
   7. вынос в натуру красных линий и других линий регулирования застройки, высотных отметок, осей зданий, сооружений, трасс инженерных коммуникаций, участие в установлении на местности границ земельных участков;
2. информирование населения о состоянии среды жизнедеятельности и перспективах ее изменения;
   1. контроль за соблюдением действующего законодательства, нормативных правовых актов органов местного самоуправления в области землепользования и застройки в пределах своей компетенции;
   2. иные полномочия, отнесенные к компетенции органа архитектуры и градостроительства нормативными правовыми актами главы сельсовета.
3. В целях обеспечения реализации своих полномочий, оказания услуг гражданам и юридическим лицам по подготовке и реализации проектов в области архитектуры, градостроительства, землепользования, благоустройства и рекламы орган архитектуры и градостроительства вправе по поручению главы сельсовета выступать учредителем соответствующего муниципального предприятия или учреждения.
4. Положение об органе архитектуры и градостроительства утверждается постановлением главы сельсовета.

# Статья 14. Полномочия уполномоченного органа в сфере управления земельными ресурсами администрации сельсовета в области землепользования и застройки.

1. К полномочиям уполномоченного органа в сфере управления земельными ресурсами администрации сельсовета (далее - орган по управлению земельными ресурсами) в области землепользования и застройки относятся:
   1. разработка проектов муниципальных нормативных правовых актов в области землепользования и застройки;
2. осуществление муниципального контроля за использованием и охраной земель сельсовета;
   1. подготовка решений администрации сельсовета о предоставлении земельных участков для строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства;
   2. подготовка проектов договоров купли-продажи и аренды земельных участков, контроль исполнения их условий;
   3. осуществление регистрации права муниципальной собственности на землю;
   4. проведение инвентаризации земель;
   5. иные полномочия, отнесенные к компетенции органа по управлению земельными ресурсами нормативными правовыми актами главы сельсовета.
3. Положение об органе по управлению земельными ресурсами утверждается постановлением главы сельсовета.

# Статья 15. Полномочия Комиссии.

1. К полномочиям Комиссии - постоянно действующего коллегиального органа по решению вопросов землепользования и застройки относятся:
   * 1. рассмотрение предложений о внесении изменений в настоящие Правила;
   1. подготовка проекта решения представительного органа сельсовета о внесении изменений в настоящие Правила;
   2. организация и проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила, иным вопросам землепользования и застройки;
   3. иные полномочия, отнесенные к компетенции Комиссии нормативными правовыми актами главы сельсовета.
2. Состав Комиссии и Положение о ней утверждаются постановлением главы сельсовета.

# Глава 3. Порядок подготовки документации по планировке территории сельсовета органами местного самоуправления сельсовета

# Статья 16. Назначение, виды и состав документации по планировке территории сельсовета.

* 1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

1. Органы местного самоуправления сельсовета обеспечивают подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана сельсовета, настоящих Правил.
2. Подготовка документации по планировке территории сельсовета осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.
3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться:
   * + 1. разработка проекта планировки территории в виде отдельного документа (без проекта межевания и градостроительных планов земельных участков в их составе);
     1. разработка проекта планировки территории с проектом межевания в его составе без градостроительных планов земельных участков;
     2. разработка проекта планировки территории с проектом межевания и градостроительными планами земельных участков в их составе,
     3. разработка проекта межевания территории в виде отдельного документа (без градостроительных планов земельных участков в их составе);
     4. разработка проекта межевания территории с градостроительными планами земельных участков;
     5. разработка градостроительного плана земельного участка в виде отдельного документа.
   1. Состав документации по планировке территории устанавливается в соответствии со статьями 42, 43 и 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации исходя из целей и задач развития территории, ее специфики и планируемого размещения на ней объектов капитального строительства.

* состав документации по планировке территории могут также включаться проекты благоустройства территории, проекты инженерного оборудования и инженерной подготовки территорий, схемы первоочередного строительства.

6. Финансирование подготовки документации по планировке территории осуществляется за счет средств бюджета сельсовета. Соответствующие расходы бюджета возмещаются путем включения затрат на подготовку документации по планировке территории в начальную цену выкупа земельных участков при проведении аукционов по продаже земельных участков, или в начальную цену арендной платы при проведении торгов (конкурсов, аукционов) по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности.

# Статья 17. Порядок подготовки проектов планировки и проектов межевания территории.

* 1. Решение о подготовке проекта планировки и проекта межевания территории сельсовета (далее при совместном упоминании для целей настоящей главы Правил - документация по планировке территории) принимается органами местного самоуправления сельсовета по собственной инициативе либо на основании предложений физических или юридических лиц.
  2. Предложения физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории направляются в письменном виде в орган архитектуры и градостроительства с Указанием границ соответствующей территории, обоснованием не-обходимости выполнения планировки территории, характере предполагаемых действий по осуществлению строительных преобразований территории. К предложениям о подготовке документации по планировке территории в целях обоснования потенциальных строительных намерений могут прилагаться графические материалы (чертежи, карты, схемы), технико-экономические обоснования.
  3. Решение о подготовке документации по планировке территории сельсовета принимается главой сельсовета путем издания постановления, в котором определяются границы соответствующей территории, порядок и сроки подготовки документации, ее содержание, действия органа архитектуры и градостроительства по обе-, спечению подготовки документации.
* случае если решение о подготовке документации по планировке территории принимается администрацией сельсовета по собственной инициативе, подготовка указанной документации должна осуществляться применительно к территории в границах предусмотренных генеральным планом сельсовета зон планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения.
  + 1. Постановление главы сельсовета о подготовке документации по планировке территории сельсовета подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия постановления и размещается на официальном сайте администрации сельсовета (при наличии официального сайта администрации сельсовета) в сети "Интернет".
    2. В течение месяца со дня опубликования постановления главы сельсовета о подготовке документации по планировке территории заинтересованные физические или юридические лица вправе представить в орган архитектуры и градостроительства свои пред-ложения о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.
    3. Орган архитектуры и градостроительства в течение двух недель со дня окончания срока направления предложений заинтересованными лицами обобщает поступившие предложения, подготавливает и утверждает градостроительное задание на подготовку документации по планировке территории, содержащее требования к ее составу и содержанию, иные необходимые требования.
    4. От имени администрации сельсовета заказчиком на подготовку документации по планировке территории выступает орган архитектуры и градостроительства.
    5. Размещение заказа на подготовку документации по планировке территории сельсовета осуществляется на конкурсной основе специально уполномоченным органом администрации сельсовета во взаимодействии с органом архитектуры и градостроительства в порядке, установленном федеральным законодательством о размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд, нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельсовета.
  1. Исполнителем документации по планировке территории может быть любое юридическое или физическое лицо, соответствующее требованиям, предъявляемым законодательством к лицам, разрабатывающим градостроительную документацию, а также тре-бованиям к участникам конкурса на право подготовки документации по планировки территории.
     1. С победителем конкурса орган архитектуры и градостроительства заключается договор на подготовку документации по планировке территории в порядке, установленном Федеральным законом от 21.07.2005 № 94-ФЗ «О размещении заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных и муниципальных нужд».
     2. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии Градостроительным кодексом Российской Федерации, федеральным законодательством и регио-нальным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельсовета.
     3. Орган архитектуры и градостроительства оказывает содействие исполнителю документации по планировке территории в сборе и получении исходных данных для проектирования, иной необходимой информации, контролирует процесс подготовки документации, рассматривает и согласовывает промежуточные этапы работ.

# Статья 18. Принятие решения об утверждении или об отклонении документации по планировке территории.

1. Орган архитектуры и градостроительства осуществляет приемку выполненных работ по договору на разработку документации по планировке территории и в течение тридцати дней со дня приемки:
   * + - 1. осуществляет проверку подготовленной документации на соответствие требованиям генерального плана сельсовета, настоящим Правилам, требованиям технических регламентов, градостроительных регламентов с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми Условиями использования территорий;
       1. организует согласование документации с муниципальными и иными организациями, осуществляющими содержание и эксплуатацию сетей электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, органами государственного противопожарного надзора, санитарно-эпиде- миологического надзора, охраны окружающей природной среды, охраны и использования объектов историко-культурного наследия, иными государственными и муниципальными органами.

Срок согласования - один месяц со дня получения проекта ' документации по планировке территории.

* По результатам проверки и согласования орган архитектуры и градостроительства в течение семи дней принимает соответствующее решение о направлении подготовленной документации по планировке территории главе сельсовета или об отклонении такой документации о направлении ее на доработку.
  + 1. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и решением представительного органа сельсовета.
    2. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации сельсовета (при наличии официального сайта администрации сельсовета) в сети "Интернет".
    3. Орган архитектуры и градостроительства не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний направляет главе сельсовета подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний по проекту документации по планировке территории.
  1. Глава сельсовета по представлению органа архитектуры и градостроительства с учетом протокола публичных слушаний по проекту документации по планировке территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в орган архитектуры и градостроительства на доработку с учетом указанных протокола и заключения.
  2. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, инои официальной информации, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном сайте администрации сельсовета (при наличии официального сайта администрации сельсовета) в сети «Интернет».
  3. Органы государственной власти Российской Федерации» органы государственной власти субъекта Российской Федерации органы местного самоуправления, физические и юридические лица вправе оспорить в судебном порядке документацию по планировке территории.

1. На основании утвержденной документации по планировке территории представительный орган сельсовета вправе вносить изменения в настоящие Правила в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

# Статья 19. Порядок подготовки градостроительных планов земельных участков.

* 1. Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется применительно к застроенным или предназначенным для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства земельным участкам.

1. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется:
   1. в составе проекта межевания территории - в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;
2. в виде отдельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции, капитального ремонта зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам.
   * 1. Градостроительные планы земельных участков в виде отдельного документа подготавливаются и утверждаются органом архитектуры и градостроительства на основании заявлений заинтересованных физических или юридических лиц о выдаче градостроительного плана земельного участка.

Форма градостроительного плана земельного участка устанавливается Правительством Российской Федерации.

* 1. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение тридцати дней со дня поступления заявления, без взимания платы.
  2. При подготовке градостроительного плана земельного Участка на основании заявления физического или юридического лица границы и размер земельного участка определяются с учетом требований Градостроительного кодекса Российской Федерации, земельного законодательства и настоящих Правил. Границы земельного участка устанавливаются
* учетом красных линий, границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельного участка.
  1. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:
  2. выноса границ земельных участков на местность - в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава муниципальных земель;

1. принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава муниципальных земель земельные участки;
2. принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;
3. подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта;
4. выдачи разрешений на строительство;
5. выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

# Статья 20. Размещение сведений об утвержденной документации по планировке территории в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

1. Копии утвержденной документации по планировке территории сельсовета (проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы земельных участков) в течение семи дней со дня утверждения направляются в структурное подразделение органа архитектуры и градостроительства, администрации муниципального района осуществляющее ведение информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

2. Структурное подразделение органа архитектуры и градостроительства, осуществляющее ведение информационной системе обеспечения градостроительной деятельности в течение четырнадцати дней со дня получения соответствующих копий размещает их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района.

# Глава 4. Градостроительное зонирование и регламентирование использования территории сельсовета.

# Статья 21. Линии градостроительного регулирования.

* 1. Линии градостроительного регулирования устанавливаются проектами планировки межевания территорий, а также проектами санитарно-защитных зон, проектами охранных зон памятников истории и культуры и т.д.
  2. На территории сельсовета действуют следующие линии градостроительного регулирования:
  3. красные линии;

1. линии регулирования застройки;
2. границы технических (охранных) зон действующих и проектируемых инженерных сооружений и коммуникаций;
3. границы зон охраняемого природного ландшафта.
4. Основанием для установления, изменения, отмены линий градостроительного регулирования является утвержденная и зарегистрированная в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности документация по планировке территории.
5. Линии градостроительного регулирования обязательны Для исполнения после утверждения в установленном законодательством и настоящими Правилами порядке документации по планировке территории и регистрации их в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
6. Орган архитектуры и градостроительства обеспечивает нанесение всех действующих линий градостроительного регулирования на топографические планы масштаба 1:500 и выдачу заинтересованным юридическим и физическим лицам топографических планов, содержащих полную информацию обо всех действующих на запрашиваемой территории линиях градостроительного регулирования.

# Статья 22. Карта градостроительного зонирования.

* 1. Карта градостроительного зонирования является составной графической частью настоящих Правил, на которой устанавливаются границы территориальных зон, а также отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.
  2. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.
  3. Границы территориальных зон устанавливаются с учетом:
     1. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;

1. функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом сельсовета;
2. определенных Градостроительным кодексом Российской Федерации территориальных зон;
3. сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
4. предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.
5. Границы территориальных зон устанавливаются по:
   1. красным линиям;
6. границам земельных участков;
7. естественным границам природных объектов;
8. иным обоснованным границам.
   1. Границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации, могут не совпадать с границами территориальных зон.
   2. Объекты культурного наследия на территории МО Степной сельсовет имеются (информация о них см. в материалах генерального плана МО Степной сельсовет).

Границы территории объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий от объектов культурного наследия на территории МО Степной сельсовет не установлены в установленном порядке***.***

# Статья 23. Виды территориальных зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования.

На карте градостроительного зонирования обозначены следующие территориальные зоны:

|  |  |
| --- | --- |
| Код зоны | Наименование зоны |
|  | **Жилые зоны** |
| Ж-1 | Зона усадебных и блокированных жилых домов |
|  | **Общественно-деловые зоны** |
| О–1, О-2, О-3 | Зона общественно-деловая |
|  | **Производственные зоны** |
| П-1 | Зона производственно-коммунальных объектов |
|  | **Зона транспортной инфраструктуры** |
| Т-1 | Зона автомобильно-дорожной инфраструктуры |
|  | **Рекреационные зоны** |
| Р-1 | Зона рекреационного назначения |
| Л-1 | Зона гослесфонд |
|  | **Зоны сельскохозяйственного использования** |
| С-1 | Зона сельскохозяйственного использования |
| С-2 | Зона сельскохозяйственного использования с лесными насаждениями |
|  | **Зоны акваторий** |
| А-1 | Зона акваторий. |
|  | **Иные зоны** |
| РТ-1 | Зона резервных территорий |

# Статья 24. Градостроительный регламент.

* 1. Градостроительные регламенты устанавливаются в процессе разработки карты градостроительного зонирования на основании детального изучения социально-пространственного качества среды, возможности и рациональности ее изменения.

1. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:
   * 1. фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;
   1. возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
   2. функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных генеральным планом сельсовета;
   3. видов территориальных зон;
   4. требований охраны объектов культурного наследия, а также особо охраняемых природных территорий, иных природных объектов.
2. Градостроительный регламент определяет основу правового режима земельных участков и объектов капитального строительства и распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.
3. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:
   1. в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей;
4. в границах территорий общего пользования;
5. занятые линейными объектами;
6. предоставленные для добычи полезных ископаемых.
7. Структура градостроительного регламента состоит из:
   1. объектов капитального строительства;
8. параметров разрешенного использования - предельных (минимальных и (или) максимальных) размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
9. ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.
   1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

* основные виды разрешенного использования, которые не могут быть запрещены при условии соблюдения особых градостроительных требований к формированию земельных участков объектов капитального строительства и технических требований по подготовке проектной документации и строительству (основные виды использования);
  + 1. вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые лишь в качестве дополнительных к основным видам использования и только совместно с ними;
    2. условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В случае возникновения заинтересованности физического или юридического лица в осуществлении деятельности, которая исходя из требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны будет являться условно разрешенным видом использования, по заявлению такого лица в настоящие Правила могут быть внесены изменения с включением в состав видов разрешенного использования объектов недвижимости градострои-тельного регламента условно разрешенного вида использования с одновременным предоставлением заинтересованному лицу разрешения на такой условно разрешенный вид использования.

* 1. Объекты благоустройства, линейные объекты всегда являются разрешенными видами использования для всех территориальных зон.
  2. Виды использования, не предусмотренные в градостроительном регламенте, являются запрещенными.
  3. Параметры разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут включать:
     1. предельные (минимальные и (или) максимальные) размерь! земельных участков, в том числе их площадь и линейные размеры (минимальные и/или максимальные), включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков;

1. минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
2. предельное (минимальное и/или максимальное) количество этажей или предельную (минимальную и/или максимальную) высоту зданий, строений, сооружений;
3. максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
4. минимальный процент озеленения для территорий жилых кварталов, детских дошкольных и спортивных площадок для средне образовательных учреждений;

показатели общей площади помещений (минимальные и/ или максимальные) для вспомогательных видов разрешенного использования.

1. иные показатели.
   * 1. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 8 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания. Сочетания указанных параметров и их значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне.
     2. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.
   1. Использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с видами разрешенного использования и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции допускается при условии соблюдения градостроительных ограничений, установленных законодательством.
   2. В отдельных случаях могут быть установлены особые градостроительные требования к использованию территориальных зон или их частей по дополнительным направлениям:
   3. архитектурно - художественный облик застройки (стилевое единство; материал и конструкции; характер кровли; цветовое решение фасадов; устройство мансардных этажей; устройство нежилых первых этажей в жилых домах);
2. инженерная подготовка и инженерное обеспечение (вод понижение; поверхностный водоотвод; коммуникационные коридоры; централизованные системы жизнеобеспечения; автономные системы жизнеобеспечения и т.д.);
3. благоустройство и озеленение (материал элементов благоустройства; материал мощения; использование крупномерного посадочного материала и т.д.);
4. визуальная информация и реклама (размещение на зданиях с применением существующих конструкций; использование отдельных рекламоносителей; требования к цветовому и светодинамическому решению в оформлении витрин, фасадов);
5. особые условия организации градостроительного процесса (проектирование и строительство на конкурсной основе; создание кондоминиумов (товариществ) на комплексное освоение территорий, изучение общественного мнения; обязательная подготовка документации по планировке территории (проекта застройки).
6. Согласование и утверждение градостроительных регламентов осуществляется в составе карты градостроительного зонирования.
7. Требования градостроительных регламентов обязательны для исполнения всеми субъектов градостроительных отношений на территории сельсовета.

# Статья 25. Градостроительный регламент.

**Зона малоэтажной жилой застройки Ж-1.** Зона малоэтажной жилой застройки выделена для одноквартирных или многоквартирных, жилых домов усадебного, коттеджного типа, допускаются многоквартирные блокированные дома с земельными участками при квартирах, а также секционные дома высотой до 4 этажей. Преимущественным типом застройки являются жилые дома усадебного типа (одноквартирные и двухквартирные блокированные).

**Основные виды разрешенного использования земельных участков.**

Индивидуальные жилые дома (1-3 этажа)

Блокированные жилые дома (1 -3 этажа)

Малоэтажные, многоквартирные жилые дома (1 -4 этажа)

Встроено-пристроенные объекты бытового обслуживания, при условии четкого разделения различных видов использования

Торговые объекты до 100 кв. м общей площади

Оборудованные площадки для временных объектов, киоски

|  |
| --- |
| Объекты ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания |
| Объекты парикмахерских |
| Аптеки |
| **Вспомогательные виды разрешённого использования** |
| Объекты личного подсобного хозяйства |
| Баня |
| Скверы, бульвары |
| Детские площадки с элементами озеленения |
| Объекты комунального хозяйства |
| Объекты коммунальной энергетики |
| Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.) |
| Малые архитектурные формы, элементы благоустройства |
| Автостоянки открытого типа для хранения индивидуального транспорта |
| Сады, огороды, палисадники |
| Гаражи (индивидуальные или кооперативные) для хранения индивидуального транспорта |
| боксового типа. |
| **Условно разрешенные виды разрешённого использования** |
| Торговые объекты без ограничения площади |
| Объекты органов государственного управления общего и социально-экономического характера |
| Объекты органов обеспечения законности, прав и свобод граждан, охране собственности и |
| общественного порядка, борьбе с преступностью |
| Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.  **Параметры застройки** в соответствии с постановлением правительства Оренбургскойобласти от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области»:   * 1. В жилой зоне сельских населенных пунктов следует предусматривать одно-, двухквартирные жилые дома усадебного, коттеджного типа, допускаются многоквартирные блокированные дома с земельными участками при квартирах, а также (при соответствующем обосновании) секционные дома высотой до 4 этажей.   Преимущественным типом застройки в сельских сельсоветах являются жилые дома усадебного типа (одноквартирные и двухквартирные блокированные).   1. Размеры приусадебных земельных участков устанавливаются с учетом потенциала территории, особенностей существующей застройки, возможностей эффективного инженерного обеспечения, развития личного подсобного хозяйства в соответствии с рекомендуемыми нормами  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | | **Функциональный тип и размеры земельных участков** | | | | | Типы жилых домов  (этажность 1 - 3 ) | Площади  приквартирных  участков, га | | Функционально- типологические  признаки участка | | не менее | не более | (кроме проживания) | | 1. Усадебные дома, в том числе с местами приложения труда | 0,15 | 1,0 | Введение развитого ЛПХ, товарного  сельскохозяйственного производства, | | | | 2. Одно-, двухквартирные дома | 0,1 | 1,0 | садоводство, огородничество, игры  детей, отдых | | | | 3. Многоквартирные  блокированные дома | 0,04 | 0,08 | Введение ограниченного ЛПХ  садоводство, огородничество, игры детей отдых | | | | |   Для жителей многоквартирных жилых домов, а также жителей усадебной застройки при дефиците территории могут предусматриваться дополнительные участки для размещения хозяйственных построек, огородничества и ведения личного подсобного хозяйства за границами населенного пункта, на земельных участках, не являющихся резервом для |

жилищного строительства, с соблюдением природоохранных, санитарных, противопожарных и зооветеринарных требований.

1. Расчетные показатели жилищной обеспеченности в сельской малоэтажной, в том числе индивидуальной, застройке не нормируются.
2. Расчетную плотность населения на территории населенного пункта рекомендуется принимать в соответствии с таблицей.

**Расчетная плотность населения**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип дома | |  | | Плотность населения, чел./га, при среднем размере семьи, чел. | | | | | | |  | | | | |  |
| 2,5 | |  | 3,0 | 3,5 | 4,0 | 4,5 | 5,0 | 5,5 |  | | | 6,0 | |  |
|  |  |  |  | |  |  |  |  |  |  |  | | | |  | | |  |
| Усадебный | с приквартирными участками, кв. м: | | | | | |  |  |  |  |  | | |  | |  |
| 2000 |  | 10 |  | | 12 | 14 | 16 | 18 | 20 | 22 |  | | | | 24 | | |  |
| 1500 |  | 13 |  | | 15 | 17 | 20 | 22 | 25 | 27 |  | | | | 30 | | |  |
| 1200 |  | 17 |  | | 21 | 23 | 25 | 28 | 32 | 33 |  | | | | 37 | | |  |
| 1000 |  | 20 |  | | 24 | 28 | 30 | 32 | 35 | 38 |  | | | | 44 | | |  |
| 800 |  | 25 |  | | 30 | 33 | 35 | 38 | 42 | 45 |  | | | | 50 | | |  |
| 600 |  | 30 |  | | 33 | 40 | 41 | 44 | 48 | 50 |  | | | | 60 | | |  |
| 400 |  | 35 |  | | 40 | 44 | 45 | 50 | 54 | 56 |  | | | | 65 | | |  |
| Секционный | с числом | этажей: | | |  |  |  |  |  |  | |  |  | | | | | | |  |
| 2 |  | - |  | | 130 | - | - | - | - | - |  | | | | - | | |  |
| 3 |  | - |  | | 150 | - | - | - | - | - |  | | | | - | | |  |
| 4 |  | - |  | | 170 | - | - | - | - | - |  | | | | - | | |  |

1. Интенсивность использования территории населенного пункта определяется коэффициентом застройки (Кз) и коэффициентом плотности застройки (Кпз).

**Параметры застройки (Кз и Кпз)**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Тип | Размер | Площадь жилого дома, | Коэффициент | Коэффициент |  |
| земельного | застройки | плотности застройки |  |
| застройки | кв. м общей площади |  |
| участка, кв. м | Кз | Кпз |  |
|  |  |  |
| А | 1200 и более | 480 | 0,2 | 0,4 |  |
|  | 1000 | 400 | 0,2 | 0,4 |  |
| Б | 800 | 480 | 0,3 | 0,6 |  |
|  | 600 | 360 | 0,3 | 0,6 |  |
|  | 500 | 300 | 0,3 | 0,6 |  |
|  | 400 | 240 | 0,3 | 0,6 |  |
|  | 300 | 240 | 0,4 | 0,8 |  |
| В | 200 | 160 | 0,4 | 0,8 |  |

Примечания:

* + А - усадебная застройка одно-, двухквартирными домами с размером участка 1000 - 1200 кв. м и более с развитой хозяйственной частью;
* Б - застройка коттеджного типа с размером участков от 400 до 800 кв. м и коттеджно-блокированного типа (2 - 4-квартирные сблокированные дома с участками 300 - 400 кв. с минимальной хозяйственной частью);
  + В - многоквартирная (среднеэтажная) застройка блокированного типа с приквартирными участками размером 200 кв. м;
  + при размерах приквартирных земельных участков менее 200 кв. м плотность застройки (Кпз) не должна превышать 1,2. При этом Кз не нормируется при соблюдении санитарно-гигиенических и противопожарных требований.

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

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

*Примечание:*

*При одновременном наличии различных видов животных нормативные разрывы суммируются.*

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

1. В населенных пунктах размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должны содержать не более 30 блоков каждая.

Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома, не менее, указанных в таблице.

|  |  |
| --- | --- |
| Количество блоков группы сараев | Расстояние, м |
| до 2 | 15 |
| свыше 2 до 8 | 25 |
| свыше 8 до 30 | 50 |

Площадь застройки сблокированных сараев не должна превышать 800 кв. м. Расстояния между группами сараев следует принимать в соответствии с требованиями раздела «Противопожарные требования» постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования Оренбургской области».

Расстояния от сараев для скота и птицы до шахтных колодцев должно быть не менее 50 м.

* 1. При многоквартирных домах допускается устройство встроенных или отдельно стоящих коллективных подземных хранилищ сельскохозяйственных продуктов, площадь которых определяется заданием на проектирование.
  2. Размеры хозяйственных построек, размещаемых в населенных пунктах на приусадебных приквартирных участках и за пределами жилой зоны, следует принимать в соответствии с градостроительным планом земельного участка.

Допускается пристройка хозяйственного сарая, автостоянки, бани, теплицы к усадебному дому с соблюдением требований санитарных, зооветеринарных и противопожарных норм.

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

10. Предельные параметры разрешенного строительства индивидуальных жилых домов в 1-3 этажа

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Виды параметров и единицы  измерения | | Значения параметров применительно к основным разрешенным видам использования недвижимости |
| Отдельно стоящий односемейный дом |
| **Предельные параметры разрешенного строительства в пределах участков** | |  |
| - Минимальный отступ строений от красной линии улиц (в случаях, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) | м | 5 |
| Минимальный отступ от красной линии проездов | м | 3 |
| - Минимальный отступ от боковой границы земельного участка до дома | м | 3 |
| -Минимальный отступ строений от задней границы участка | м | 3 |
| -Максимальная высота строений (до конька крыши) | м | 12 |
| -Минимальное расстояние от окон объекта индивидуального жилищного строительства до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования и расположенных на соседнем земельном участке | м | 6 |
| -Минимальное расстояние от границ земельного участка до объектов капитального строительства, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства | м | 1 |
| -Максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка | % | 40 |

*Примечания к таблице:*

1. *Расстояние от границы соседнего земельного участка до постройки для содержания скота и птицы – 4 м, до других построек (бани, гаража, летней кухни и др.) – 1 м.*
2. *Земельные участки под объектами индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены вдоль линий улиц, проулков. Ограждение должно быть выполнено из доброкачественных и эстетичных материалов. Высота ограждения должна быть не более 2 метра 20 сантиметров до наиболее высокой части ограждения.*
3. *Максимальная высота помещения вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельностоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1–2 легковые машины, на земельном участке объекта индивидуального жилищного строительства или жилого дома блокированной застройки, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 6–и метров. Максимальная общая площадь вновь размещаемых и реконструируемых встроенных или отдельностоящих гаражей, открытых стоянок без технического обслуживания на 1–2 легковые машины, отнесенных к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 60 кв. м.*
4. *Максимальная высота объекта капитального строительства, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать 2/3 высоты объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке. Максимальная площадь отдельно стоящего объекта капитального строительства, кроме гаражей, отнесенного к вспомогательным видам разрешенного использования не должна превышать общей площади объекта капитального строительства отнесенного к основному виду разрешенного использования и размещенному на одном с ним земельном участке.*
5. *Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.*
6. *Формирование земельных участков посредством разделения исходного участка на несколько участков меньшего размера может быть осуществлено при условии, что площади вновь формируемых участков не будут меньше установленных для данной зоны минимальных показателей. Исключения могут быть предоставлены только по процедурам специальных согласований, проводимых в порядке статей 25, 26 настоящих Правил.*
7. *Допускаются отклонения от представленных в таблице показателей отступов строений от боковых и задних границ земельных участков при условии, что:*

*- имеется взаимное письменное согласие владельцев земельных участков на указанные отклонения;*

*- согласованно с органами госпожнадзора.*

1. *Минимальные расстояния до границы соседнего участка по санитарно–бытовым условиям должны быть:*

*- от стволов высокорослых деревьев – 4, среднерослых – 2;*

*- от кустарника – 1 м.*

1. *Минимальные расстояния до стен жилых домов должны быть:*

*- от стволов деревьев – 5 м;*

*- от кустарника – 1,5 м.*

# Статья 26. Градостроительный регламент. Зона общественно-деловая (O-l, О-2, О-3).

Общественно-деловая зона предназначена для размещения объектов здравоохранения, культуры, торговли, общественного питания, социального и коммунально-бытового назначения, объектов дошкольного и школьного образования, административных, культовых зданий, объектов делового, финансового назначения, стоянок автомобильного транспорта, иных объектов, связанных с обеспечением жизнедеятельности граждан.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков.**

Гостиницы

Прочие объекты временного проживания (отели, мотели и др.)

Объекты отправления культа

Объекты, сопутствующие отправлению культа

Встроено-пристроенные объекты при условии поэтажного разделения различных видов использования

Торговые объекты без ограничения площади

Рынки

Оборудованные площадки для временных объектов, киоски

Предприятия общественного питания (рестораны, кафе, бары, столовые, закусочные и т. д.) Объекты ремонтных мастерских и мастерских технического обслуживания Пункты приёма химчисток и прачечных

Объекты технического обслуживания и ремонта индивидуальных транспортных средств, машин и оборудования.

Объекты фотоателье, фото лабораторий и фотосалонов

Объекты банных комплексов и бань

Объекты парикмахерских, салонов красоты, соляриев

Дворцы бракосочетания

Детские и взрослые музыкальные, художественные и хореографические школы и студии, дома творчества, библиотеки, клубы (исключая ночные заведения)

Объекты кино и кинопроката

Театрально-зрелищные объекты

Музеи, выставочные залы, галереи

Многофункциональные развлекательные комплексы и центры

Ночные клубы, дискотеки

Многофункциональные развлекательные комплексы и центры

Летние театры, эстрады, танцевальные залы

Дома отдыха, пансионаты

Туристические базы

Дома рыболовов и охотников

Парки (культуры и отдыха)

Скверы, бульвары

Детские площадки с элементами озеленения

Спортивные школы

Спортивно-зрелищные комплексы и сооружения

Специальные спортивные объекты

Амбулаторно-поликлинические учреждения

Станции и пункты скорой медицинской помощи, травмпункты.

Медицинские пункты

Санаторно-профилактические учреждения (без туберкулезных)

Аптеки

Молочные кухни

Учреждения социальной защиты

Объекты органов государственного управления общего и социально-экономического характера

Объекты органов обеспечения законности, прав и свобод граждан, охране собственности и общественного порядка, борьбе с преступностью

Объекты коммерческих и некоммерческих общественных организаций

Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты

Архивы, информационные центры, библиотеки

Бизнес - центры, офисные центры

Кредитно-финансовые учреждения

Офисы Фирм и агентств по оказанию услуг населению, центры обслуживания населения

Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны

Научно-производственные и инновационно-научные центры

Объекты и сети радиорелейной, воздушной и кабельной линии связи, наземные сооружения инфраструктуры спутниковой связи

Объекты пожарной охраны

Малые архитектурные формы, элементы благоустройства

Общественные туалеты

Автодорожные вокзалы и автостанции

Отделения, участковые пункты милиции

Ветеринарные лечебницы без содержания животных

Объекты ритуальных услуг

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

Жилищно-эксплуатационные службы (ДЭЗ, РЭУ, ЖЭК) Объекты коммунальной энергетики (ЦТП, ТП, РП)

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)

Автостоянки открытого типа для хранения индивидуального транспорта

Парки подвижного состава, автобазы, гаражи грузового, специального и ведомственного

транспорта

Базы пассажирского транспорта, депо, таксопарки

**Условно разрешенные виды разрешённого использования**

Малоэтажные, многоквартирные жилые дома (1-3 этажа)

Среднеэтажные, многоквартирные жилые дома (3-5 этажа)

Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Службы МЧС

АЗС и АГЗС

**Параметры застройки.**

* 1. Размер земельного участка, предоставляемого для зданий общественно-деловой зоны, определяется по нормативам, приведенным в приложении 8 постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области» или по заданию на проектирование.

1. Здания в общественно-деловой зоне следует размещать с отступом от красных линий. Размещение зданий по красной линии допускается в условиях реконструкции сложившейся застройки при соответствующем обосновании.
2. Минимальную площадь озеленения территорий общественно-деловой зоны следует принимать в соответствии с требованиями раздела «Рекреационные зоны» постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области».
3. Условия безопасности в общественно-деловых зонах обеспечиваются в соответствии с разделом «Противопожарные требования» постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области», а также с требованиями действующего законодательства.

Минимальные расстояния между жилыми и общественными зданиями следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, учета противопожарных требований и бытовых разрывов. Требования к инсоляции и освещенности общественных и жилых зданий приведены в разделе «Охрана окружающей среды» вышеуказанных нормативов.

Минимальные расстояния от стен зданий и границ земельных участков учреждений и предприятий обслуживаний следует принимать на основе расчетов инсоляции и освещенности, соблюдения противопожарных и бытовых разрывов, но не менее приведенных в таблице.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Здания   (земельные участки)   учреждений и   предприятий   обслуживания | Расстояния от зданий (границ участков) учреждений   и предприятий обслуживания, м | | | |
| до красной линии | | до стен  жилых   домов | до зданий  общеобразовательных  школ, дошкольных   образовательных и  лечебных учреждений |
| в городских  округах и   городских  сельсоветах | в сельских сельсоветах |
| Дошкольные образовательные учреждения и  общеобразовательные  школы (стены здания) | 25 | 10 | По нормам инсоляции,   освещенности и  противопожарным требованиям | |
| Приемные пункты  вторичного сырья | – | – | 20 | 50 |
| Пожарные депо | 10 | 10 | 50 | 50 |
| Кладбища традиционного захоронения и  крематории | 6 | 6 | 300-500 | 300 - 500 |
| Закрытые кладбища и  мемориальные  комплексы, кладбища с  погребением после  кремации, колумбарии,  сельские кладбища | 6 | 6 | 50 | 50 |

Примечания:

* + - Участки дошкольных образовательных учреждений не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.
    - Приемные пункты вторичного сырья следует изолировать полосой зеленых насаждений и предусматривать к ним подъездные пути для автомобильного транспорта.
    - После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 100 м.

В сельских населенных пунктах и сложившихся районах городов, подлежащих реконструкции, расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м.

* + Участки вновь размещаемых больниц не должны примыкать непосредственно к магистральным улицам.

На земельном участке больницы необходимо предусматривать отдельные въезды:

* в хозяйственную зону;
* в лечебную зону, в том числе для инфекционных больных;
* в патологоанатомическое отделение.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны О-1 включают в себя:*

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| ***Наименование объекта*** | ***Число мест*** | ***Размеры земельных участков*** |
| * *административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации поселкового и районного значения;* | *По заданию на проектирование* | *В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника:*  *60-40 при этажности 2-3* |
| * *многофункциональные деловые и обслуживающие здания;* |
| * *офисы;* |
| * *представительства;* |
| * *кредитно-финансовые учреждения;* | *Операционная касса на 10-30 тыс. чел.* | *0,2 га - при 2 операционных кассах*  *0,5 га - при 7 операционных кассах* |
| *Отделения и филиалы сберегательного банка - 1 операционное место (окно) на 1-2 тыс. чел.* | *0,05 га - при 3 операционных местах*  *0,4 га - при 20 операционных местах* |
| * *судебные и юридические органы;* | *1 судья на 30 тыс. чел.* | *0,15 га на объект - при 1 судье* |
| * *проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны;* | *По заданию на проектирование* | *В зависимости от этажности здания, м2 на 1 сотрудника:*  *30-15 при этажности 2-5* |
| * *гостиницы;* | *6 на 1 тыс. чел.* | *При числе мест гостиницы, м2 на 1 место:*  *От 25 до 100-55* |
| * *информационные туристические центры, центры обслуживания туристов;* | *Туристские базы*  *По заданию на проектирование* | *65-80 м2 на 1 место* |
| * *физкультурно-оздоровительные сооружения;* | *70-80 м2 общей площади на 1 тыс. чел.* | *В поселениях с числом жителей от 2 до 5 тыс. следует предусматривать один спортивный зал площадью 540 м2* |
| * *плавательные бассейны;* | *20-25 м2 зеркала воды на 1 тыс. чел.* |
| * *спортивные залы местного значения;* | *60-80 м2 площади пола на 1 тыс. чел.* |
| * *учреждения культуры и искусства;* | *50-60 м2 площади пола на 1 тыс. чел.* | *Размещение, вместимость и размеры земельных участков планетариев, выставочных залов и музеев определяются заданием на проектирование* |
| * *учреждения социальной защиты;* | *Нормы расчета учреждений социального обеспечения следует уточнять в зависимости от социально-демографических особенностей региона* | *Определяются заданием на проектирование* |
| * *музеи, выставочные залы, картинные и художественные галереи;* | *Сельские поселения до 10 тыс. чел. – 1 учреждение культуры* | *Определяются заданием на проектирование* |
| * *кинотеатры, видеосалоны;* | *25-35 мест на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| * *библиотеки, архивы, информационные центры, справочные бюро;* | *6-7,5 тыс. ед. хранения*  *5-6 читательское место* | *По заданию на проектирование* |
| * *клубы (дома культуры), центры общения и досуговых занятий, залы для встреч, собраний, занятий детей и подростков, молодежи, взрослых многоцелевого и специализированного назначения;* | *80 на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| * *дворец бракосочетаний;* | *По заданию на проектирование* | |
| * *залы аттракционов и игровых автоматов;* | *3 м2 площади пола на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| * *танцзалы, дискотеки;* | *6 на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| * *компьютерные центры, интернет-кафе;* | *По заданию на проектирование* | |
| * *временные торговые объекты;* | *По заданию на проектирование* | |
| * *магазины, торговые комплексы, торговые дома, дома быта;* |  | *Торговые центры малых городов и сельских поселений с числом жителей, тыс. чел.:*  *до 1 0,1-0,2 га*  *св. 1 до 3 0,2-0,4 га*  *св. 3 до 4 0,4-0,6 га* |
| * *крупные торговые комплексы;* | *24-40 м2 торговой площади на 1000 чел.* | *От 7 до 14 м2 на 1 м2 торговой площади рыночного комплекса в зависимости от вместимости:*  *14 м2 - при торговой площади до 600 м2* |
| * *рынки, ярмарки, выставки товаров;* |
| * *рекламные агентства;* | *По заданию на проектирование* | |
| * *фирмы по предоставлению услуг сотовой и пейджинговой связи;* | *По заданию на проектирование* | |
| * *транспортные агентства по сервисному обслуживанию населения: кассы по продаже билетов, менеджерские услуги и т.д.,* | *По заданию на проектирование* | |
| * *предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);* | *40 мест на 1 тыс. чел.* | *При числе мест, га на 100 мест:*  *до 50 0,2-0,25*  *св. 50 до 150 0,2-0,15*  *св. 150 0,1* |
| * *объекты бытового обслуживания;* | *4 места на 1 тыс. чел.* | *Для предприятий мощностью, рабочих мест:*  *0,1-0,2 га 10-50*  *0,05-0,08 га 50-150*  *0,03-0,04 га св. 150* |
| * *центры по предоставлению полиграфических услуг (ксерокопии, ламинирование, брошюровка и пр.)* | *По заданию на проектирование* | |
| * *фотосалоны;* | *По заданию на проектирование* | |
| * *приёмные пункты прачечных и химчисток, прачечные самообслуживания;* |  | *0,1-0,2 га на объект* |
| * *пошивочные ателье, ремонтные мастерские бытовой техники, мастерские по пошиву и ремонту обуви, мастерские по ремонту часов, парикмахерские и другие объекты обслуживания;* | *По заданию на проектирование* | |
| * *центральные предприятия связи, отделения связи, почтовые отделения, междугородние переговорные пункты;* |  | *Отделения связи микрорайона, жилого района, га, для обслуживаемого населения, групп:*  *IV-V (до 9 тыс. чел.) 0,07-0,08* |
| * *амбулаторно-поликлинические учреждения;* | *18,15 посещений в смену на 1 тыс. чел.*  *13,47 коек на 1 тыс. чел.* | *При мощности стационаров, коек:*  *до 50 - 150 м2 на 1 койку*  *св. 50 до 100 150-100 м2 на 1 койку*  *св. 100 до 200 100-80 м2 на одну койку*  *св. 200 до 400 80-75 м2 на 1 койку.*  *На 100 посещений в смену - встроенные; 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 га* |
| * *аптеки;* | *14 м2 общей площади* | *0,2 га или встроенные* |
| * + *пункты оказания первой медицинской помощи;* | *0,1 автомобиль на 1 тыс. чел.* | *0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га* |
| * + *детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;* | *40 мест на 1 тыс. чел.* | *При вместимости яслей-садов, м2, на 1 место: до 100 мест - 40, св. 100 - 35; в комплексе яслей-садов св. 500 мест - 30.*  *Площадь групповой площадки для детей ясельного возраста следует принимать 7,5 м2 на 1 место* |
| * *школы общеобразовательные, начальные и средние;* | *104 мест на 1 тыс. чел.* | *При вместимости общеобразовательной школы, учащихся:*  *св. 40 до 400 50 м2 на 1 учащегося*  *св. 400 до 500 60 м2 на 1 учащегося*  *Размеры земельных участков школ могут быть увеличены: на 30 % - в сельских поселениях, если для организации учебно-опытной работы не предусмотрены специальные участки на землях совхозов и колхозов* |
| * *многопрофильные учреждения дополнительного образования;* | *10% от общего числа школьников, в том числе по видам зданий: Дворец (Дом) творчества школьников – 3,3%; станция юных техников – 0,9%; станция юных натура-листов – 0,4%; станция юных туристов – 0,4%; детско-юношеская спортивная школа – 2,3%; детская школа искусств или музыкальная, художественная, хореографическая школа – 2,7%.* | *По заданию на проектирование* |
| * *учреждения среднего специального и профессионального образования без учебно-лабораторных и учебно-производственных корпусов и мастерских;* |  | *При вместимости профессионально-технических училищ и средних специальных учебных заведений, учащихся:*  *до 300 75 м2 на 1 учащегося*  *св. 300 до 900 50-65 м2 на 1 учащегося* |
| * *отдельно-стоящие УВД, РОВД, отделы ГИБДД, военные комиссариаты (районные и городские);* | *По заданию на проектирование* | *При этажности здания (м2 на 1 сотрудника): 3-5 этажей – 44-18,5* |
| * *отделения, участковые пункты полиции;* | *По заданию на проектирование* | |
| * *общественные туалеты.* | *1 прибор на 1 тыс. чел.* | *По заданию на проектирование* |
| *- спортивные площадки, стадионы, теннисные корты.* | *70-80 м2 общей площади на 1 тыс. чел.* |  |
| * *профилактории;* | *По заданию на проектирование* | *70-100 м2 на 1 место* |
| * *санатории;* | *По заданию на проектирование* | *70-100 м2 на 1 место* |
| * *стационары;* | *13,47 коек на 1 тыс. чел.* | *При мощности стационаров, коек:*  *до 50 - 150 м2 на 1 койку*  *св. 50 до 100 150-100 м2 на 1 койку*  *св. 100 до 200 100-80 м2 на одну койку*  *св. 200 до 400 80-75 м2 на 1 койку* |
| * *амбулаторно-поликлинические учреждения;* | *18,15 посещений в смену на 1 тыс. чел.*  *13,47 коек на 1 тыс. чел.* | *При мощности стационаров, коек:*  *до 50 - 150 м2 на 1 койку*  *св. 50 до 100 150-100 м2 на 1 койку*  *св. 100 до 200 100-80 м2 на одну койку*  *св. 200 до 400 80-75 м2 на 1 койку.*  *На 100 посещений в смену - встроенные; 0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 га* |
| * *станции скорой помощи;* | *0,1 автомобиль на 1 тыс. чел.* | *0,05 га на 1 автомобиль, но не менее 0,1 га* |
| * *аптеки;* | *14 м2 общей площади* | *0,2 га или встроенные* |
| * *пункты оказания первой медицинской помощи;* | *По заданию на проектирование* | |
| * *учреждения социальной защиты.* | *По заданию на проектирование* | |

*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей зданий, строений, сооружений – 3 этажа;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 % (для территории квартала (брутто) с учетом необходимых по расчету учреждений и предприятий обслуживания, гаражей; стоянок для автомобилей, зеленых насаждений, площадок и других объектов благоустройства.*

* 1. Через территории учреждений дошкольных образовательных, общеобразовательных учреждений, лечебно-профилактических учреждений, рынков розничной торговли, не должны проходить магистральные инженерные коммуникации сельского назначения (водоснабжения, канализации, теплоснабжения, электроснабжения, газоснабжения).
  2. высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой организуется данная коммерческая зона.
  3. объекты, размещаемые в территориальной зоне, должны соответствовать основным видам разрешенного использования на 75 % площади территории. До 25% территории допускается использовать для размещения объектов, назначение которых определено настоящими Правилами в качестве вспомогательных.

1. новое строительство на данной территории может быть осуществлено только в соответствии с основными видами разрешенного использования, в случае если до 25% территории используются не в соответствии с ее основным назначением.
2. изменение функционального назначения объектов социально-бытового и культурно-досугового обслуживания населения, которое влечет за собой снижение установленного государственными нормативами, региональными и местными (сельсовета) нормативами градостроительного проектирования уровня обслуживания населения, не допускается.

При принятии решения об изменении функционального назначения объекта в рамках разрешенного использования территориальной зоны размеры земельного участка могут быть пересмотрены в соответствии с действующими градостроительными нормативами.

# Статья 27. Градостроительный регламент.

# Зона производственно-коммунальная П-1.

* 1. Зона выделена для размещения производственно-коммунальных объектов в соответствии СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 "Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов" (и последующих редакций данного документа). Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения действующих нормативных санитарных требований.

1. Основные виды разрешённого использования.

Устанавливаются в зависимости от предусматриваемых видов использования, ограничений на использование территорий и характера застройки.

**Основные виды разрешенного использования земельных участков.**

Оборудованные площадки для временных объектов, киоски

Объекты технического обслуживания и ремонта индивидуальных транспортных средств, машин и оборудования.

Бизнес - центры, офисные центры, конторы

Производственно-коммунальные объекты

Жилищно-эксплуатационные службы (ДЭЗ, РЭУ, ЖЭК)

Объекты коммунального хозяйства

Объекты переработки, уничтожения, утилизации и захоронения бытовых отходов

Канализационные очистные сооружения

Базы и склады, оптовые базы

Объекты коммунальной энергетики (ЦТП, ТП, РП) Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации (электро-, водо-, газообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.)

Объекты и сети радиорелейной, воздушной и кабельной линии связи, наземные сооружения инфраструктуры спутниковой связи

Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи

Объекты пожарной охраны

Гаражи (индивидуальные или кооперативные) для хранения индивидуального транспорта боксового типа

Парки подвижного состава, автобазы, гаражи грузового, специального и ведомственного транспорта

Депо и мастерские по ремонту пассажирского автомобильного и железнодорожного транспорта

Службы МЧС

АЗС и АГЗС

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

Предприятия общественного питания

Скверы, бульвары

Медицинские пункты

Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, не требующие создания санитарно-защитной зоны

Проектные, научно-исследовательские и изыскательские организации, требующие создания санитарно-защитной зоны

Научно-производственные и инновационно-научные центры

Малые архитектурные формы, элементы благоустройства

Автостоянки открытого типа для хранения индивидуального транспорта

**Условно разрешенные виды разрешённого использовании**

Торговые объекты без ограничения площади

**Параметры застройки:**

* + 1. Нормативный размер земельного участка производственного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки, выраженной в процентах застройки.
  + пределах производственной территориальной зоны могут размещаться площадки производственных предприятий - территории площадью до 25 га в установленных границах, на которых располагаются сооружения производственного и сопровождающего производство назначения, и группы предприятий - территории площадью от 25 до 200 га в установленных границах (промышленный узел).

2. Территорию промышленного узла следует разделять на подзоны:

* общественного центра;
* производственных площадок предприятий;
* общих объектов вспомогательных производств и хозяйств.
  + состав общественного центра, как правило, следует включать административные

учреждения управления производством, предприятия общественного питания, специализированные учреждения здравоохранения, предприятия бытового обслуживания.

На территории общих объектов вспомогательных производств и хозяйств следует размещать объекты энергоснабжения, водоснабжения и канализации, транспорта, ремонтного хозяйства, пожарных депо, отвального хозяйства производственной зоны.

3. Площадку предприятия по функциональному использованию следует разделять на следующие подзоны:

* пред производственную;
* производственную - для размещения основных производств;
* подсобную - для размещения ремонтных, строительно-эксплуатационных, тарных объектов, объектов энергетики и других инженерных сооружений;
* складскую - для размещения складских объектов, контейнерных площадок, объектов внешнего и внутризаводского транспорта.

4. Пред производственную зону предприятия следует размещать со стороны основных подъездов и подходов работающих на предприятии.

Размеры предзаводских зон предприятий следует принимать из расчета, 0,8 га на 1000 работающих.

1. В предзаводских зонах и общественных центрах промышленных узлов следует предусматривать открытые площадки для стоянки легковых автомобилей.
2. Территория предприятия должна включать резервные участки, намеченные в соответствии с заданием на проектирование для размещения на них зданий и сооружений в случае расширения и модернизации производства.
3. Производственная зона, занимаемая площадками производственных предприятий и вспомогательных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60 % общей территории производственной зоны.
4. Нормативы на проектирование и строительство объектов и сетей инженерной инфраструктуры производственных зон (водоснабжение, канализация, электро-, тепло-, газоснабжение, связь, радиовещание и телевидение) и объектов транспортной инфраструктуры принимаются в соответствии с требованиями разделов «Зоны инженерной инфраструктуры» и «Зоны транспортной инфраструктуры» постановления правительства Оренбургской области от 11 марта 2008 г. № 98-П «Об утверждении региональных нормативов градостроительного проектирования оренбургской области».
5. Производственную территорию от жилой зоны отделяет санитарно-защитная зона. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственной или жилой зоны без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.
6. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны П-1 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – 80 %.

### Статья 27.1 Градостроительный регламент. Зона автомобильно-дорожной инфраструктуры Т-1.

Зона предназначена для размещения сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Для предотвращения вредного воздействия объектов транспортной инфраструктуры на среду жизнедеятельности, обеспечивается соблюдение необходимых расстояний от таких объектов и других требований в соответствии с государственными градостроительными и специальными нормативами.

**Основные виды разрешенного использования:**

Вокзалы, автостанции

АЗС, АГЗС

Станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия

Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей

Объекты технического и инженерного обеспечения предприятий

Санитарно-технические сооружения и установки коммунального назначения;

Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи

Размещение объектов дорожного сервиса

Сооружения и коммуникации транспортной инфраструктуры

Гостиницы.

**Вспомогательные виды разрешенного использования:**

Временные торговые объекты

Магазины, торговые павильоны

Киоски, лоточная торговля, павильоны розничной торговли

Автостоянки для временного хранения грузовых автомобилей

Элементы благоустройства.

**Условно разрешенные виды использования:**

Предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты)

Аптеки

Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон

Антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Т-1 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

# Статья 28. Градостроительный регламент. Зона рекреационного назначения Р-1.

Рекреационные зоны предназначены для организации кратковременного отдыха населения, улучшения экологической обстановки и включают парки, сады, скверы, лесопарки, озелененные территории общего пользования, пляжи, водоемы и при водоёмные территории, иные объекты, используемые в рекреационных целях и формирующие систему открытых пространств населенных пунктов.

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

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

**Основные виды разрешенного использования земельных участков.**

Летние театры, эстрады

Парки, скверы с размещением и без детских площадок и аттракционов

Бульвары

Спортивно-оздоровительные комплексы и сооружения, открытого и крытого типа

Кемпинги, палаточные лагеря

Туристические базы

Детские, спортивные и игровые площадки с элементами озеленения

Общественные пляжи

Места организованной рыбной ловли

Дома рыболовов и охотников

**Вспомогательные виды разрешённого использования**

Оборудованные площадки для временных объектов, киоски

Объекты пожарной охраны

Малые архитектурные формы, элементы благоустройства

Пункты проката спортивного инвентаря и сопутствующего оборудования Автостоянки открытого типа для хранения индивидуального транспорта Общественные туалеты

**Условно разрешенные виды разрешённого использования**

Магазины продовольственные и непродовольственные до 100 м2 Предприятия общественного питания

**Параметры застройки:**

* 1. При выделении территорий для рекреационной деятельности необходимо учитывать допустимые нагрузки на природный комплекс с учетом типа ландшафта, его состояния.

1. При размещении объектов на берегах рек, водоемов необходимо предусматривать природоохранные меры в соответствии с требованиями действующего законодательства.
2. Проектирование объектов по обслуживанию зоны рекомендуется принимать по таблице.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Учреждения, предприятия, сооружения | Единица измерения | Обеспеченность на 1000 отдыхающих |
| Предприятия общественного питания:   * кафе, закусочные * столовые * рестораны | посадочное место | 28  40  12 |
| Очаги самостоятельного приготовления пищи | штук | 5 |
| Магазины:   * продовольственные * непродовольственные | рабочее место | 1 - 1,5  0,5 - 0,8 |
| Пункты проката | рабочее место | 0,2 |
| Лодочные станции | лодки, шт. | 15 |
| Вело и лыжные станции | место | 200 |
| Автостоянки | место | 15 |
| Пляжи общего пользования:   * пляж * акватория | га | 0,8 – 1  1 - 2 |

1. Баланс территории

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № п/п | Территории | Разделение территории, % |
| 1. | Зеленые насаждения | 65 - 75 |
| 2. | Аллеи и дороги | 10 - 15 |
| 3. | Площадки | 8 - 12 |
| 4. | Сооружения | 5 - 7 |

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Р-1 включают в себя:*

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

*Площадь территории парков, садов и скверов следует принимать не менее, га:*

*городских парков.............................................................................15*

*парков планировочных районов....................................................10*

*садов жилых районов......................................................................3*

*скверов..............................................................................................0,5*

*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.*

# Статья 28.1 Градостроительный регламент Л-1. Зона государственного лесного фонда\*.

Отношения в области использования и охраны земель лесного фонда регулируются лесным и земельным законодательством Российской Федерации. Лесное законодательство Российской Федерации состоит из Лесного Кодекса, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, а также законов и иных нормативных правовых актов субъектов Российской Федерации. Законы и иные нормативных правовые акты субъектов Российской Федерации, регулирующие лесные отношения, не могут противоречить Лесному Кодексу и принимаемым в соответствии с ним федеральным законом.

**\* Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки государственного лесного фонда.**

# Статья 28. 2 Градостроительный регламент. Зона акваторий А–1.

**Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель, покрытых поверхностными водами.**

# Статья 29. Градостроительный регламент. Зона специального назначения СН-1.

* + состав зоны специального назначения включаться территории, занятые кладбищами, крематориями, скотомогильниками, полигонами ТБО, и иными объектами, размещение которых может быть обеспечено только путем выделения указанных зон и недопустимо в других территориальных зонах.

Для предприятий, производств и объектов, расположенных на территориях специального назначения, в зависимости от мощности, характера и количества выделяемых в окружающую среду загрязняющих веществ и других вредных физических факторов на основании санитарной классификации устанавливаются санитарно-защитные зоны в соответствии с действующим законодательством.

***Основные виды разрешенного использования*:**

* + - скотомогильники (биотермические ямы);
    - хозяйственные корпуса;
    - объекты пожарной охраны;
    - участки компостирования твердых бытовых отходов;
    - участки компостирования жидких бытовых отходов;
    - свалки;
    - объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны;
    - захоронения;
    - колумбарии;
* мемориальные комплексы;
* дома траурных обрядов;
* бюро похоронного обслуживания;
  + - бюро-магазины похоронного обслуживания;
* крематории (для действующих кладбищ);
* конфессиональные объекты.

***Вспомогательные виды разрешенного использования:***

* + - зеленые насаждения, выполняющие специальные (защитные) функции;
    - открытые бесплатные автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

***Условно разрешенные виды использования:***

- хозяйственные корпуса;

- объекты пожарной охраны;

- резервуары для хранения воды;

- зеленые насаждения, выполняющие специальные (защитные) функции.

**Параметры размещения кладбищ и крематориев**

* + 1. Размещение, расширение и реконструкция кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения осуществляется в соответствии с требованиями Федерального закона «О погребении и похоронном деле» от 12.01.1996 N 8-ФЗ, СанПиН 2.1.1279-03 «Гигиенические требования к размещению, устройству и содержанию кладбищ, зданий и сооружений похоронного назначения» и настоящих нормативов.
  1. На территориях санитарно-защитных зон кладбищ, крематориев, зданий и сооружений похоронного назначения не разрешается строительство зданий и сооружений, не связанных с обслуживанием указанных объектов, за исключением культовых и обрядовых объектов.

По территории санитарно-защитных зон и кладбищ запрещается прокладка сетей централизованного хозяйственно-питьевого водоснабжения.

При зданиях крематориев следует предусматривать хозяйственный двор со складскими помещениями для хранения крупногабаритных частей и другого оборудования.

* 1. На участках кладбищ, крематориев зданий и сооружений похоронного назначения предусматривается зона зеленых насаждений шириной не менее 20 метров, стоянки автокатафалков и автотранспорта, урны для сбора мусора, площадки для мусоросборников с подъездами к ним.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СН-1 включают в себя:

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Размеры земельных участков** |
| - объекты обслуживания, связанные с целевым назначением зоны; | По заданию на проектирование |
| - захоронения; | 0,24 га на 1 тыс. чел. |
| - колумбарии; | 0,02 га на 1 тыс. чел. |
| - мемориальные комплексы; | По заданию на проектирование |
| - дома траурных обрядов; | 1 объект на 0,5-1 млн. чел. |
| - бюро похоронного обслуживания; | 1 объект на 0,5-1 млн. чел. |
| - бюро-магазины похоронного обслуживания; | По заданию на проектирование |
| - крематории (для действующих кладбищ); | По заданию на проектирование |
| - конфессиональные объекты. | По заданию на проектирование |

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

**Параметры размещения скотомогильников**

* 1. Скотомогильники (биотермические ямы) предназначены для обеззараживания, уничтожения сжиганием или захоронения биологических отходов (трупов животных и птиц; ветеринарных конфискатов, выявленных на убойных пунктах, хладобойнях, в мясоперерабатывающих организациях, рынках, организациях торговли и других организациях; других отходов, получаемых при переработке пищевого и непищевого сырья животного происхождения).
     1. Выбор и отвод земельного участка для строительства скотомогильника или отдельно стоящей биотермической ямы проводят органы местного самоуправления по представлению организации государственной ветеринарной службы, согласованному с местными органами Федеральной службы Роспотребнадзора.
     2. Скотомогильники (биотермические ямы) размещают на сухом возвышенном участке земли площадью не менее 600 кв. м. Уровень стояния грунтовых вод должен быть не менее 2 м от поверхности земли.
     3. Биотермические ямы, расположенные на территории государственных ветеринарных организаций, входят в состав вспомогательных сооружений. Расстояние между ямой и производственными зданиями ветеринарных организаций, находящимися на этой территории, не регламентируется.
     4. Размещение скотомогильников (биотермических ям) в водоохраной, лесопарковой и заповедной зонах категорически запрещается.
     5. Территорию скотомогильника (биотермической ямы) проектируют с ограждением глухим забором высотой не менее 2 м с въездными воротами. С внутренней стороны забора по всему периметру проектируется траншея глубиной 0,8 - 1,4 м и шириной не менее 1,5 м и переходной мост через траншею.

**Параметры размещения полигонов для твердых бытовых отходов**

* + 1. Полигоны твердых бытовых отходов (ТБО) являются специальными сооружениями, предназначенными для изоляции и обезвреживания ТБО, и должны гарантировать санитарно-эпидемиологическую безопасность населения.
  1. Полигоны ТБО размещаются за пределами селитебной зоны, на обособленных территориях с обеспечением нормативных санитарно-защитных зон.
  2. Размер санитарно-защитной зоны от жилой застройки до границ полигона - 500 м. Размер санитарно-защитной зоны может увеличиваться при расчете газообразных выбросов в атмосферу. Границы зоны устанавливаются по изолинии 1 ПДК, если она выходит из пределов нормативной зоны.

Санитарно-защитная зона должна иметь зеленые насаждения.

1. Не допускается размещение полигонов:

* на территории зон санитарной охраны водоисточников и минеральных источников;
* во всех зонах охраны курортов;
* в местах выхода на поверхность трещиноватых пород;
* в местах выклинивания водоносных горизонтов;
* в местах массового отдыха населения и оздоровительных учреждений.

При выборе участка для устройства полигона ТБО следует учитывать климатогеографические и почвенные особенности, геологические и гидрологические условия местности.

Полигоны ТБО размещаются на участках, где выявлены глины или тяжелые суглинки, а грунтовые воды находятся на глубине более 2 м. Не используются под полигоны болота глубиной более 1 м и участки с выходами грунтовых вод в виде ключей.

1. Полигон для твердых бытовых отходов размещается на ровной территории, исключающей возможность смыва атмосферными осадками части отходов и загрязнения ими прилегающих земельных площадей и открытых водоемов, вблизи расположенных населенных пунктов. Допускается отвод земельного участка под полигоны ТБО на территории оврагов, начиная с его верховьев, что позволяет обеспечить сбор и удаление поверхностных вод путем устройства перехватывающих нагорных каналов для отвода этих вод в открытые водоемы.
2. По периметру всей территории полигона ТБО проектируется легкое ограждение или осушительная траншея глубиной более 2 м или вал высотой не более 2 м. В ограде полигона устраивается шлагбаум у производственно-бытового здания.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны СН-1 включают в себя:*

* + 1. *предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;*

*3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;*

*4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.*

# Статья 30. Градостроительный регламент. Зона резервных территорий РТ-1.

Зона предназначена для развития населенных пунктов на отдаленную перспективу, а также для сохранения открытых пространств в границах населенных пунктов. Возможно использование территории в сельскохозяйственных и рекреационных целях, без возведения капитальных построек.

Использование территории для ведения капитального строительства возможно только после перевода земельных участков в другой вид территориальной зоны, указанных в данных правилах, в соответствии с градостроительной документацией сельсовета.

**Основные виды разрешенного использования:**

Некапитальные вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха

Некапитальные строения предприятий общественного питания

Сезонные обслуживающие объекты

Пункты оказания первой помощи

Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей

Жилые дома для обслуживающего персонала

Элементы благоустройства.

**Вспомогательные виды разрешенного использования**:

Общественные туалеты

Площадки для выгула собак

Парковки

Резервуары для хранения воды

**Условно разрешенные виды использования:**

Резервуары для хранения воды

Объекты пожарной охраны.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны РТ-1 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

# Статья 31. Использование земель сельскохозяйственного назначения.

* 1. В соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации земли сельскохозяйственного назначения - земли за границами населенных пунктов и не принадлежащие к другим категориям.

1. Использование земель сельскохозяйственного назначения должно осуществляться на основе:
   * 1. Земельного кодекса Российской Федерации;
   1. ФЗ от 24 июля 2002г. №101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения»;
   2. ФЗ от 7 июля 2003г. №112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве»;
   3. ФЗ от 8 декабря 1995г. №193-Ф3 «О сельскохозяйственной кооперации»;
   4. ФЗ от 16 июля 1998г. №101-ФЗ «О государственном регулировании обеспечения плодородия земель сельскохозяйственного назначения»;
   5. ФЗ от 11 июня 2003г. №74-ФЗ е «О крестьянском (фермерском) хозяйстве»;
   6. ФЗ от 15 апреля 1998 года №66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных не-коммерческих объединениях граждан»;
   7. другими нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области, Ташлинского района.
2. Использование земель сельскохозяйственного назначения, занятых лесными и кустарниковыми насаждениями, должно осуществляться с учетом их особой значимости для природоохранного значения. Вырубка вышеуказанных насаждений возможна только после согласования с органами исполнительной власти сельсовета.

# Статья 31. 1 Градостроительный регламент. Зоны земель сельскохозяйственного использования

С-1. Зона сельскохозяйственного использования.

Зона С-1 предназначена для сохранения и развития сельскохозяйственных угодий – пашни, сенокосы, пастбища, залежи и прочие, а также многолетних насаждений  (садов, ягодников питомников и т.п.), обеспечивающие их инфраструктуру, предотвращение их занятия другими видами деятельности.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения.

**Основные виды разрешённого использования:**

Пашни

Сенокосы

Луга, пастбища

Земли, занятые многолетними насаждениями (сады, ягодники)

Неудобья

Постройки, связанные с обслуживанием данной зоны

Поля и участки для выращивания сельхозпродукции предоставленные гражданам

Лесозащитные полосы.

**Вспомогательные виды разрешённого использования (для сельскохозяйственных угодий не входящих в составе земель сельскохозяйственного назначения):**

Коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственной зоны

Заготовительные объекты

Временные парковки и стоянки автомобильного транспорта

Площадки для сбора мусора.

**Условно разрешённые виды использования (для сельскохозяйственных угодий не входящих в составе земель сельскохозяйственного назначения):**

Животноводческие фермы

Личное подсобное хозяйство

Сельскохозяйственные предприятия

Торговые объекты

Пункты первой медицинской помощи

Автозаправочные станции.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны С-1 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

# Статья 31. 2 Градостроительный регламент. Зоны земель сельскохозяйственного использования с лесными насаждениями

С-2. Зона сельскохозяйственного использования с лесными насаждениями.

**Основные виды разрешённого использования:**

Подсобные хозяйства

Дачи

Объекты садоводства

Поля и участки для выращивания сельхозпродукции

Сады, огороды

Пашни

Лесозащитные полосы.

**Вспомогательные виды разрешённого использования:**

Теплицы

Оранжереи

Надворные постройки - сараи для садовых принадлежностей, туалеты, бани

Индивидуальные гаражи на придомовом участке или парковки

Индивидуальная трудовая деятельность (без нарушения принципов добрососедства)

Водозаборы

Резервуары для хранения воды

Детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий

**Условно разрешённые виды использования:**

Аптечные киоски, лоточная торговля, временные павильоны, розничной торговли и обслуживания

Места для кемпингов, пикников, вспомогательные строения и инфраструктура для отдыха на природе.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны С-2 включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь: не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений – не подлежат ограничению, определяются в рамках разработки проектной документации;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка – не подлежит ограничению, определяется в рамках разработки проектной документации.

# Статья 32. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленному градостроительному регламенту.

1. Земельные участки или объекты капитального строительства являются не соответствующими установленным градостроительным регламентам территориальных зон в следующих случаях:
   * + 1. если виды их разрешенного использования (основные, условно разрешенные или вспомогательные) не соответствуют градостроительному регламенту;
     1. если их предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры не соответствуют градостроительному регламенту.
   1. Использование объектов недвижимости, указанных в части первой настоящей статьи, может осуществляться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.
   2. Объекты недвижимости, не соответствующие градостроительным регламентам по указанным в части первой настоящей статьи размерам и параметрам, поддерживаются и ремонтируются при Условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов требованиям градостроительных регламентов.
   3. Реконструкция указанных в части 1 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.
   4. Строительство новых объектов капитального строительства, прочно связанных с указанными в части первой настоящей статьи земельными участками, может осуществляться только в соответствии с установленными настоящими Правилами градостроительными регламентами.

Изменение видов разрешенного использования указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

Запрещается изменение одного вида не соответствующего градостроительным регламентам использования объектов недвижимости на другой вид не соответствующего использования.

* 1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
  2. Использование объектов недвижимости, не соответствующих установленным градостроительным регламентам территориальных зон, если оно не представляет опасности для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, должно быть направлено на постепенное приведение в соответствие с установленным градостроительным регламентом.

1. В целях побуждения правообладателей объектов недвижимости, указанных в части 1 настоящей статьи, к приведению использования таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом органами местного самоуправления сельсовета могут устанавливаться повышенные ставки земельного налога, арендной платы за землю, здания, строения и сооружения, применяться иные меры, не противоречащие законодательству.
   1. В случае, если использование указанных в части 1 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет н использование таких земельных участков и объектов.

# Статья 33. Порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

1. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.
2. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:
   1. собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;
3. собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;
4. лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
5. лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);
   * 1. лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;
     2. собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположены в территориальных зонах где настоящими Правилами предусмотрена возможность изменения жилого назначения расположенных на первых этажах помещений в нежилое;

б) обеспечиваются требования о наличии изолированного входа в такие квартиры, помещения (минуя помещения общего пользования многоквартирных домов);

в) соблюдаются требования технических регламентов безопасности (а до введения их в действие - требования строительных норм и правил, иных обязательных требований).

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков

и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид

разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами;

* + 1. выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения от органа архитектуры и градостроительства о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

5. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градо-строительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

# Статья 34. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

* 1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства (далее - разрешение на условно разрешенный вид использования), направляет заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования в Комиссию.

1. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования копия такого заявления направляется в орган архитектуры и градостроительства для подготовки заключения о соответствии предполагаемого вида использования земельного участка или объекта капитального строительства техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от Комиссии и направляется в Комиссию.
2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством и решением представительного органа сельсовета.

Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации сельсовета (при наличии официального сайта администрации сельсовета) в сети "Интернет".

* + 1. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия с учетом заключения органа архитектуры и градостроительства осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельсовета.
  1. На основании указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций глава сельсовета
* течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе 8 предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации сельсовета (при наличии официального сайта администрации сельсовета) в сети "Интернет".
  1. Расходы, связанные с организацией и проведением пу- блинных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
  2. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

# Статья 35. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

* + - 1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых, неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
    1. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
    2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.
    3. В течение трех дней со дня поступления в Комиссию заявления о предоставлении

разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства копия такого заявления направляется в орган архитектуры и градостроительства для подготовки заключения о соответствии предполагаемого отклонения от предельных параметров техническим регламентам, требованиям законодательства и нормативным правовым актам в области градостроительной деятельности. Заключение подготавливается в месячный срок со дня получения копии заявления от Комиссии и направляется в Комиссию.

* 1. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, установленном градостроительным законодательством и решением представительного органа сельсовета.

1. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия с учетом за-ключения органа архитектуры и градостроительства осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе сельсовета.
2. Глава сельсовета в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.
3. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

# Глава 5. Градостроительные ограничения и особые условия использования территории сельсовета.

# Статья 36. Градостроительных ограничения использования территории.

* + 1. На карте градостроительного зонирования в составе настоящих Правил отображаются границы зон действия градостроительных ограничений, установленные в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством субъекта Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельсовета.
  1. Границы зон действия градостроительных ограничений отображаются на карте градостроительного зонирования на основании установленных законодательством Российской Федерации нормативных требований, а также утвержденных в установленном порядке уполномоченными государственными органами проектов зон градостроительных ограничений.
  2. Градостроительные ограничения устанавливают дополнительные по отношению к градостроительным регламентам настоящих Правил градостроительные ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства в границах соответствующих территориальных зон, обязательные для исполнения и соблюдения всеми субъектами градостроительных отношений.

1. В случае действия градостроительных ограничений в границах установленных территориальных зон виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне действия ограничений определяются с учетом требований градостроительных регламентов и градостроительных ограничений.
2. Конкретные градостроительные обременения, связанные с установлением зон действия градостроительных ограничений, фиксируются в градостроительном регламенте соответствующей территориальной зоны в разделе «Особые условия реализации регламента».

# Статья 37. Зоны с особыми условиями использования территории сельсовета.

1. На карте градостроительного зонирования настоящих Правил отображаются границы следующих зон с особыми условиями использования территорий:
   1. территории с ранее установленным правом на их градостроительное использование;
2. водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы;
3. санитарно-защитные зоны производственных предприятий, коммунальных, радиотехнических, транспортных и других объектов;
4. охранные зоны памятников природы, истории и культуры;
5. охранные зоны природных территорий
6. охранные зоны и зоны влияния (полосы отчуждения) объектов инженерной инфраструктуры;
7. охранные зоны и зоны влияния (полосы отчуждения) объектов транспортной инфраструктуры;
8. зоны воздействия вероятных чрезвычайных ситуаций;
9. зоны с неблагоприятными природно-климатическими условиями;
10. иные территории с установленными ограничениями в соответствии с действующим законодательством.

***Объекты культурного наследия на территории МО Степной сельсовет имеются (информацию о них см. в материалах генерального плана МО Степной сельсовет).***

***Границы территории объектов культурного наследия и границы зон с особыми условиями использования территорий от объектов культурного наследия на территории МО Степной сельсовет не установлены в установленном порядке.***

# Статья 38. Водоохранные зоны и прибрежные защитные полосы.

* 1. Водоохранными зонами являются территории, которые примыкают к береговой линии морей, рек, ручьев, каналов, озер, водохранилищ и на которых устанавливается специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности в целях предотвращения загрязнения, засорения, заиления указанных водных объектов и истощения их вод, а также сохранения среды обитания водных биологических ресурсов и других объектов животного и растительного мира. (ч. 1 ст. 65 Водного кодекса РФ)

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности, (ч. 2 ст. 65 Водного кодекса РФ).

# Статья 39. Санитарно-защитные зоны производственных предприятий, коммунальных, радиотехнических, транспортных и других объектов.

* 1. Санитарно-защитные зоны - территории, отделяющие объекты производственных предприятий, являющихся источниками выделения вредных веществ, запаха, повышенных уровней шума, вибрации, ультразвука, электромагнитных волн радиочастот, статического электричества, ионизирующих излучений от жилой застройки. В этих зонах не допускается размещение спортивных сооружений, парков, образовательных и детских учреждений, школ, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений общего пользования. Предприятия пищевых отраслей промышленности, склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды не допускается размещать в границах санитарно-защитных зон и на территории промпредприятии других отраслей промышленности.

1. В соответствии со СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация сооружений и иных объектов», утвержденными Постановлением Министерства здравоохранения РФ от 10.04.2003г. № 38 для предприятий, их отдельных зданий и сооружений с технологическими процессами, потенциально опасными для человека, в зависимости от мощности и в соответствии с санитарной классификацией предприятий, производств и объектов, устанавливаются следующие размеры санитарно-защитных зон:
   1. предприятия первого класса -1000 м;
2. предприятия второго класса - 500 м;
3. предприятия третьего класса - 300 м;
4. предприятия четвертого класса - 100 м;
5. предприятия пятого класса - 50 м.

# Статья 40. Охранные зоны памятников природы, истории и культуры.

Памятники природы могут быть федерального, регионального и местного значения. Природные объекты и комплексы объявляются памятниками природы федерального значения, а территории, занятые ими - особо охраняемыми природными территориями федерального значения Правительством Российской Федерации по представлению органов государственной власти субъекте РФ.

Природные объекты и комплексы объявляются памятниками городского значения, а территории, занятые ими - особо охраняемыми природными территориями городского значения соответствующими органами городского самоуправления.

Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти субъекта РФ и органы местного самоуправления утверждают границы и определяют режим особой охраны территорий памятников природы, находящихся в их ведении.

Объявление природных комплексов и объектов памятниками природы, а территорий, занятых ими, территориями памятников природы допускается с изъятием занимаемых ими земельных участков у собственников, владельцев и пользователей этих участков.

# Статья 41. Охранные зоны природных территорий.

1. С учетом особенностей режима особо охраняемых природных территорий и статуса находящихся на них природоохранных учреждений различаются следующие категории указанных территорий:
   * 1. государственные природные заповедники;
   1. национальные парки;
   2. природные парки;
   3. государственные природные заказники;
   4. дендрологические парки и ботанические сады;
   5. лечебно - оздоровительные местности и курорты.

Государственные природные заповедники являются природоохранными, научно- исследовательскими и эколого-просветительскими учреждениями, имеющими целью сохранение и изучение естественного хода природных процессов и явлений, генетического фонда растительного

* животного мира, отдельных видов и сообществ растений и животных, типичных и уникальных экологических систем.
  + 1. Национальные парки являются природоохранными, эколого-просветительскими и научно-исследовательскими учреждениями, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие особую экологическую, историческую и эстетическую ценность, и предназначены для использования в природоохранных, просветительских, научных и культурных целях и для регулируемого туризма.
  + отдельных случаях в границах национальных парков могут находиться земельные участки иных пользователей, а также собственников.
    1. Природные парки являются природоохранными рекреационными учреждениями, находящимися в ведении субъектов Российской Федерации, территории (акватории) которых включают в себя природные комплексы и объекты, имеющие значительную экологическую и эстетическую ценность, и предназначены для использования в природоохранных, просветительских и рекреационных целях.

Территории природных парков располагаются на землях, предоставленных им в бессрочное (постоянное) пользование, в отдельных случаях - на землях иных пользователей, а также собственников.

Создание природных парков, связанное с изъятием земельных участков или водных пространств, используемых для общегосударственных нужд, осуществляется постановлением органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации по согласованию с Правительством Российской Федерации.

На территориях природных парков устанавливаются различные режимы особой охраны и использования в зависимости от экологической и рекреационной ценности природных участков

* 1. Государственными природными заказниками являются территории (акватории), имеющие особое значение для сохранения или восстановления природных комплексов или их компонентов и поддержания экологического баланса, j\*'

Объявление территории государственным природным заказником допускается как с изъятием, так и без изъятия у пользователей, владельцев и собственников земельных участков.

Государственные природные заказники могут быть федерального или регионального значения.

* 1. Дендрологические парки и ботанические сады являются природоохранными учреждениями, в задачи которых входит создание специальных коллекций растений в целях сохранения разнообразия и обогащения растительного мира, а также осуществление научной, учебной и просветительской деятельности.

Территории дендрологических парков и ботанических садов предназначаются только для выполнения их прямых задач, при этом земельные участки передаются в бессрочное (постоянное) пользование дендрологическим паркам, ботаническим садам, а также научно-исследовательским или образовательным учреждениям, в ведении которых находятся дендрологические парки и ботанические сады.

На территориях дендрологических парков и ботанических садов запрещается всякая деятельность, не связанная с выполнением их задач и влекущая за собой нарушение сохранности флористических объектов.

1. Территории (акватории), пригодные для организации лечения и профилактики заболеваний, а также отдыха населения и обладающие природными лечебными ресурсами (минеральные воды, лечебные грязи, рапа лиманов и озер, лечебный климат, пляжи, части акваторий и внутренних морей, другие природные объекты и условия), могут быть отнесены к лечебно-оздоровительным местностям.

# Статья 42. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры.

* 1. В целях обеспечения нормальной эксплуатации сооружений, устройств и других объектов инженерной инфраструктуры, на землях прилегающих к этим объектам могут устанавливаться охранные зоны, в которых вводятся особые условия землепользования.

Порядок установления охранных зон, их размеров и режим пользования землями охранных зон определяются для каждого вида инженерной инфраструктуры в соответствии с

# Глава 6. Регулирование землепользования на территории сельсовета.

# Статья 46. Основы землепользования в сельсовет.

* 1. Земельные участки, расположенные на территории сельсовета, используются и охраняются как основа жизнедеятельности людей и относятся к категории земель поселений.

1. В соответствии с федеральным законодательством земли государственной собственности на территории сельсовета подлежат разграничению на земли государственной собственности Российской Федерации, земли государственной собственности субъекта Российской Федерации и земли муниципальной собственности.
2. Использование земель сельсовета должно осуществляться при условии соблюдения прав и законных интересов населения сельсовета.

# Статья 47. Предоставление земельных участков из земель, находящихся в муниципальной собственности

* + 1. Земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности, предоставляются для строительства объектов капитального строительства, целей, не связанных со строительством и иных целей.
  1. Предоставление земельных участков для указанных целей осуществляется в собственность, постоянное (бессрочное) пользование, пожизненное наследуемое владение, аренду
* соответствии с действующим законодательством.
  1. Порядок предоставления земельных участков для строительства регулируется земельным законодательством и настоящей главой.
  2. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в соответствии с порядком, устанавливаемым главой сельсовета.

# Статья 48. Общий порядок представления земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности на территории сельсовета.

* 1. Предоставление земельных участков для строительства из земель муниципальной собственности осуществляется без предварительного согласования места размещения объекта с применением процедуры торгов (конкурсов, аукционов) (далее - торги) в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, действующим законодательством, генеральным планом сельсовета, настоящими Правилами, документацией по планировке территории сельсовета.

1. Торги не проводятся при предоставлении земельных участков для строительства объектов местного значения, размещение которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается с изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд (объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения, автомобильные дороги общего пользования в границах территории сельсовета, мосты и иные транспортные инженерные сооружения местного значения в границах черты населенных пунктов).
2. Торги могут проводиться по инициативе администрации сельсовета либо на основании заявлений граждан и юридических лиц о предоставлении земельных участков для строительства.
3. Предоставление земельного участка для строительства объектов капитального строительства включает в себя следующие стадии:
   1. формирование земельного участка;
4. принятие решения о проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка, публикация такого решения;
5. организация и проведение торгов;
6. подведение и оформление результатов торгов;
7. заключение договора купли-продажи или договора аренды земельного участка;
8. государственная регистрация права собственности или аренды на земельный участок.
9. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства на территории сельсовета осуществляется с проведением работ по формированию земельных участков.
10. Земельный участок считается сформированным, если:
    1. проведена градостроительная подготовка земельного участка, результатом который является градостроительный план земельного участка;
11. проведены землеустроительные работы по межеванию земельного участка и установлены его границы на местности;
12. проведены работы по постановке земельного участка на государственный кадастровый учет с выдачей кадастрового плана земельного участка.
    1. Организацию и проведение торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка осуществляет специально уполномоченный орган администрации сельсовета либо специализированная организация, действующая на основании договора, заключенного с администрацией сельсовета.
    2. Результаты торгов оформляются протоколом, который подписывается организатором торгов и победителем торгов в день проведения торгов. Протокол о результатах торгов составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю торгов, а второй остается у организатора торгов. В протоколе указываются сведения, предусмотренные действующим законодательством.
13. Протокол о результатах торгов является основанием для:
    * 1. заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;
14. заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду.
    1. В случае если торги признаны не состоявшимися по причине поступления заявок менее чем от двух участников, организатор торгов заключает договор купли-продажи или аренды выставленного на торги земельного участка с единственным участник торгов по начальной цене торгов.

# Статья 49. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе администрации сельсовета.

* 1. Администрация сельсовета в лице органа архитектуры и градостроительства обладает правом инициативы проведения торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства.

1. Решение о проведении торгов по инициативе администрации сельсовета принимается главой сельсовета по представлению органа архитектуры и градостроительства.
2. Орган архитектуры и градостроительства в случае принятия главой сельсовета решения о проведении торгов по предоставлению земельных участков для строительства объектов капитального строительства во взаимодействии с иными уполномоченными структурными подразделениями администрации сельсовета выполняет действия, предусмотренные статьей 48 настоящих Правил.

# Статья 50. Порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства по инициативе заинтересованных лиц.

* 1. Физическое или юридическое лицо (далее - Заявитель), заинтересованное в предоставлении земельного участка для строительства объектов капитального строительства, обращаются с заявлением о предоставлении земельного участка (далее - заявление) на имя главы сельсовета в орган архитектуры и градостроительства.
* заявлению могут прилагаться технико-экономическое обоснование проекта строительства (реконструкции) объекта капитального строительства, а также иные необходимые документы.

2. Заявление регистрируются в орган архитектуры и градостроительства, который информирует Заявителя о порядке приобретения прав на земельный участок для строительства объектов капитального строительства.

1. Орган архитектуры и градостроительства в двухнедельный срок с момента поступления заявления готовит градостроительное заключение о соответствии или несоответствии намерений Заявителя по строительству объектов капитального строительства (далее - намерения) генеральному плану сельсовета, настоящим Правилам, документации по планировке территории, а также о возможности и условиях предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства.
2. В случае, если намерения Заявителя соответствуют генеральному плану сельсовета, настоящим Правилам, документации по планировке территории, орган архитектуры и градостроительства по поручению главы сельсовета осуществляет необходимые в случае предоставления земельного участка с применением процедуры торгов действия, предусмотренные статьей 48 настоящих Правил.
3. В случае, если намерения Заявителя не соответствуют утвержденной документации по планировке территории, но при этом не нарушают требований градостроительного регламента соответствующей территориальной зоны, орган архитектуры и градостроительства подготавливает от имени главы сельсовета ответ, **в** котором Заявителю разъясняются:
   1. право на осуществление подготовки документации по планировке территории в соответствии с его намерениями;
   2. подготовка документации по планировке территории осуществляется за счет средств Заявителя, а также то, что риск не достижения результата - сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, возлагается на Заявителя и носит форму коммерческого риска;
   3. процедуры согласования и утверждения документации по планировке территории, в том числе процедура публичных слушании установленные градостроительным законодательством;
   4. порядок предоставления земельного участка для строительства объектов капитального строительства с применением процедуры торгов.
4. Заявитель в случае согласия осуществлять подготовку документации по планировке территории на условиях, установленных действующим законодательством и указанных в части 5 настоящей статьи в течение месяца с момента получения ответа должен направить об этом соответствующее письменное заявление в орган архитектуры и градостроительства.
5. Орган архитектуры и градостроительства оказывает Заявителю содействие в пределах своих полномочий в сборе исходных данных, утверждения и согласования документации по планировке территории, ее рассмотрения на публичных слушаниях.
6. После утверждения документации по планировке территории орган архитектуры и градостроительства или специально уполномоченный орган администрации сельсовета выполняет за счет Заявителя действия, предусмотренные п.п. 1-5 ч.З и ч.б статьи 48 настоящих Правил.
7. В случае, если Заявитель, по инициативе и за счет средств которого была осуществлена подготовка документации по планировке территории, не стал участником или победителем торгов либо администрация сельсовета отказалась от проведения торгов' то ему компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, предоставленных администрации сельсовета победителем торгов или из средств бюджета сельсовета в случае отказа от проведения торгов. Порядок компенсации указанных затрат определяется муниципальными правовыми актами главы сельсовета.

# Статья 51. Публичные сервитуты.

* + 1. Публичные сервитуты устанавливаются администрацией сельсовета в соответствии
* Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Водным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами.
  1. Публичные сервитуты сохраняются в случае перехода прав а земельный участок, обремененного сервитутом, к другому лицу

Публичный сервитут может быть отменен в случае прекращения муниципальных (общественных) нужд, для которых он был установлен, путем принятия акта об отмене сервитута по заявке заинтересованной стороны.

* 1. Публичные сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок
* ним".

# Статья 52. Резервирование и изъятие земельных участков для муниципальных нужд.

* + 1. Земельные участки на территории сельсовета, границы которых определены в генеральном плане сельсовета для размещения объектов капитального строительства местного значения резервируются для муниципальных нужд.
  1. В соответствии с земельным законодательством Российской Федерации предоставление зарезервированных земельных участков в собственность граждан и юридических лиц не допускается.
  2. Земельные участки, находящиеся в собственности физических или юридических лиц
* зарезервированные для муниципальных нужд, а также объекты капитального строительства рас-положенные на указанных земельных участках подлежат изъятию (в том числе путем выкупа) в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации
  1. Решения о резервировании и об изъятии земельных участков для муниципальных нужд принимаются представительным органом сельсовета.

# Статья 53. Градостроительная ценность территории сельсовета.

* 1. Градостроительная оценка территории - это комплексная, многофакторная оценка, результатом которой является зонирование территории по ее градостроительной ценности, условиям освоения территории.

1. Оценочное зонирование территории сельсовета производится на основе схемы зонирования, разработанной в составе генерального плана сельсовета и в структуре планировочной организации территории сельсовета, а также карты градостроительного зонирования настоящих Правил.
2. Схема оценочного зонирования устанавливает градостроительную ценность территориальных образований сельсовета и применяется для определения всех видов земельных платежей.
3. Оценочные участки, устанавливаемые в рамках работ по государственной кадастровой оценке территории сельсовета должны соответствовать единой схеме оценочного зонирования территории сельсовета.
4. Схема оценочного зонирования территории сельсовета включается в информационную систему обеспечения

градостроительной деятельности.

# Статья 54. Платежи за землю на территории сельсовета.

* 1. Использование земли на территории сельсовета является платным в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Формами платы за использование земли являются земельный налог и арендная плата.

1. Ставки земельного налога, порядок и сроки его уплаты, льготы по налогу устанавливаются решением представительного органа сельсовета в соответствии с действующим налоговым законодательством.
2. При аренде земель, находящихся в муниципальной собственности, органы местного самоуправления сельсовета устанавливают базовые ставки арендной платы, поправочные коэффициенты к ним по видам использования земель и категориям арендаторов.
   1. Размер, порядок, условия и сроки внесения арендной платы могут быть определены по результатам проведения торгов по продаже права на заключение договоров аренды земельных участков. В этом случае начальный размер арендной платы определяется в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

# Статья 55. Обеспечение инвестиционной привлекательности территорий сельсовета посредством дифференциации земельных платежей.

* 1. Инвестиционная привлекательность территорий сельсовета обеспечивается посредством дифференциации земельных платежей в зависимости от местоположения земельных участков и наличия объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур.
  2. Комплексная дифференцированная система земельных платежей сельсовета разрабатывается по заказу администрации сельсовета на основе материалов градостроительного и экономи­ческого прогнозирования в соответствии со схемой зонирования генерального плана сельсовета на основе градостроительной пла­нировочной организации территории сельсовета.
  3. Комплексная дифференцированная система земельных платежей является инструментом, регулирующим градостроитель­ные, земельные и имущественные отношения и предоставляет воз­можность установления налоговых ставок и арендных платежей в зависимости от:
     1. градостроительной ценности используемого земельного участка;
     2. установленной градостроительным паспортом максималь­ной плотности застройки;
     3. соответствия разрешенному использованию земельных участков и объектов капитального строительства;
  4. фактического использования земельных участков и объ­ектов капитального строительства;
  5. обременений земельных участков, установленных в инте­ресах поселкового сообщества;
  6. публичных и частных сервитутов;
  7. вида права на земельный участок и объекты капитального строительства;
  8. использования земель общего пользования;
  9. пользования поверхностными водными объектами (забор и накопление воды, водный транспорт, рекреационные цели, сброс сточных вод и т.д.);
  10. оказания вредного воздействия на окружающую природ­ную среду (выброс в атмосферу загрязняющих веществ; сброс за­грязняющих веществ в поверхностные или подземные водные объ­екты; размещение отходов, производство шума, вибрации, радиа­ционные и иные виды вредного воздействия);
  11. использования подземного пространства (строительство и эксплуатация подземных сооружений, пользование недрами);
  12. содержания и использования санитарно - защитных зон, охранных зон памятников природы, истории и культуры, других тер­риторий, имеющих ограничения по их использованию.

1. Комплексная дифференцированная система земельных платежей обеспечивает:
   * 1. своевременное получение достоверной информации по налогооблагаемой базе конкретного налогоплательщика, объекта налогообложения;
     2. выявление наиболее рационально и эффективно использу­емых территорий;
     3. проведение анализа эффективности использования террито­рий с целью формирования принципов градостроительной экономики;
     4. разработку методов, ведущих к наиболее целесообразно­му использованию территорий, уменьшению налога конкретного налогоплательщика и увеличению суммарного сбора налогов с це­лью наполнения бюджета;
     5. эффективный контроль и выявление всех без исключения нарушений налогового законодательства.

# Статья 56. Муниципальный земельный контроль.

Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории сельсовета осуществляется органами местного самоуправления сельсовета в соответствии с законодательством Российской Федерации и в порядке, определяемом решением представительного органа сельсовета.

# Глава 7. Порядок осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

# Статья 57. Основные принципы организации застройки территории сельсовета.

* 1. Планировочная организация и застройка территории сельсовета должны отвечать требованиям создания поселковой среды, соответствующей значению сельсовета и наиболее способствующей организации жизнедеятельности населения, защите от неблагоприятных факторов природного окружения.

1. Для решения этих задач необходимо:
   * 1. обеспечивать эффективное использование территории с учетом особенностей ее функциональной организации, решений транспортной и инженерной инфраструктур, заложенных

* генеральном плане сельсовета, документации по планировке территории, инженерно-геологические и ландшафтные характеристики;
  1. учитывать характер исторически сложившейся среды и имеющихся в поселении объектов историко-культурного наследия;
  2. использовать, в том числе в новой застройке, архитектурно-планировочные приемы, наиболее соответствующие социально- гигиеническим параметрам;
  3. обеспечивать инвалидам условия для беспрепятственного доступа к объектам социального и иного назначения.
     + 1. Застройка территории сельсовета должна осуществляться в соответствии со схемами территориального планирования Российской Федерации, схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемой территориального планирования муниципального района, в состав которого входит сельсовет, генеральным планом сельсовета, утвержденными проектами планировки, проектами межевания и градостроительными планами земельных участ-ков, настоящими Правилами, а также действующими нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.
     1. При проектировании и осуществлении любого вида строительства необходимо соблюдать красные линии, иные линии регулирования застройки, предусмотренные утвержденной
* установленном порядке градостроительной документацией. Нарушение красных линий влечет за собой наступление ответственности в соответствии с действующим законодательством.
  + 1. Изменения документации территориального планировался, градостроительного зонирования, по планировке территории сельсовета, в том числе красных линий улиц, проездов, поперечных профилей улиц, изменения принятого функционального зонирования и основных композиционных принципов архитектурно-планировочных решений осуществляются в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации с проведением публичных слушаний.
    2. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства, линейных объектов и объектов благоустройства на территории сельсовета осуществляются на основании проектной документации, подготовленной, согласованной, прошедшей государственную экспертизу и утвержденной в соответствии с действующими нормативными правовыми актами, стандартами, нормами и правилами, а также на основании разрешения на строительство, выданного уполномоченными органами администрации сельсовета.

Виды объектов капитального строительства при строительстве которых проектная документация может не подготавливаться либо в отношении проектной документации которых государственная экспертиза не проводится, а также случаи, когда выдача разрешения на строительство не требуется, устанавливаются законодательством о градостроительной деятельности.

* 1. Расширение существующих промышленных предприятий, расположенных в территориальных зонах иного назначения, не допускается.

Граждане и юридические лица, владеющие земельными участками на праве собственности, пожизненного наследуемого владения, постоянного (бессрочного) пользования, аренды вправе осуществлять снос или реконструкцию находящихся на данных земельных участках зданий, строений, сооружений в соответствии с градостроительным, земельным, жилищным законодательством, законодательством об охране природы и культурного наследия при условии выполнения обязательств обременения земельных участков.

1. До начала строительства жилых домов и общественных зданий должны осуществляться устройство дорог, вертикальная планировка территорий, прокладка новых и реконструкция существующих подземных коммуникаций.
   * 1. Тип застройки, этажность, плотность, архитектурно-композиционные особенности и другие ее характеристики должны соответствовать требованиям градостроительного регламента зоны размещения объекта строительства и требованиям градостроительного плана земельного участка.
     2. До обращения с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию застройщик (заказчик) обязан выполнить исполнительную съемку и передать её безвозмездно в орган архитектуры и градостроительства.
     3. Все объекты капитального строительства и градостроительные комплексы должны вводиться в эксплуатацию с обеспечением полного уровня инженерного оборудования и благоустройства (проезды, подходы, озеленение, наружное освещение и т.п.), исключающего необходимость возобновления земляных (строительных) работ на участках с объектами, введенными в эксплуатацию.
     4. Объем и качество законченного строительством объекта, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка должны соответствовать проектной документации.
   1. Ответственность за сохранность геодезических знаков, зеленых насаждений, элементов благоустройства в районе выполнения работ возлагается на застройщика либо лицо, осуществляющее ведение строительных работ.

# Статья 58. Право на осуществление строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства.

Правом осуществления строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства (далее - строительное изменение объекта капитального строи-тельства) на территории сельсовета обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения.

# Статья 59. Проведение топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий.

* 1. Топографо-геодезические и инженерно-геологические изыскания проводятся юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями при наличии лицензии на право осуществления данных видов деятельности в соответствии с действующим законодательством.

1. Регистрация начала выполнения топографо-геодезических работ производится органом архитектуры и градостроительства.
2. Надзор за выполнением топографо-геодезических и инженерно-геологических изысканий осуществляется геодезической службой органа архитектуры и градостроительства.
3. Технический отчет по инженерным изысканиям передается в геодезическую службу органа архитектуры и градостроительства в полном объеме в электронном виде и на бумажных носителях согласно Положению о государственном геодезическом надзоре за геодезической и картографической деятельностью, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 28.03.2000 N 273.

# Статья 60. Проектная документация объекта капитального строительства.

Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Подготовка проектной документации осуществляется физическими или юридическими лицами, которые соответствуют требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное про-ектирование.

1. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
2. Состав проектной документации, требования к \* содержанию ее разделов применительно к различным видам объектов капитального строительства, а также порядок подготовки проектной документации устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

# Статья 61. Государственная экспертиза и утверждение проектной документации.

* 1. Государственная экспертиза проектной документации объектов капитального строительства, за исключением указанных в пункте 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, проводится в соответствии с действующим законодательством уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или подведомственным ему государственным учреждением.

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

# Статья 62. Выдача разрешения на строительство

* 1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

1. На земельных участках, расположенных на территории сельсовета, разрешение на строительство выдается органом архитектуры и градостроительства при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, за исключением случаев размещения объектов:
   1. федерального и регионального значения, при размещении которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд;
2. на земельных участках, занятых линейными объектами федерального и регионального значения;
3. на земельных участках объектов культурного наследия федерального и регионального значения.
4. В целях осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в орган архитектуры и градостроительства заявление о выдаче разрешения на строительство.
5. Разрешение на строительство выдается в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

1. Разрешение на строительство не требуется в случаях, указанных в части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса РФ, а также в иных случаях в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и законодательством субъекта РФ.

# Статья 63. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство.

* + 1. Лица, осуществляющие в установленных случаях строительство без разрешения на строительство:

1. обязаны соблюдать:

а) требования градостроительного законодательства, включая требования градостроительных регламентов, требования градостроительных планов земельных участков, в том числе, определяющих минимальные расстояния между зданиями, строениями, сооружениями, иные требования;

б) требования технических регламентов, в том числе о соблюдении противопожарных требований, требований обеспечения конструктивной надежности и безопасности зданий, строений, сооружений и их частей;

1. несут ответственность за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части настоящей статьи требований.
2. К зданиям, строениям, сооружениям, строительство, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданным с существенными нарушениями требований, установленных пунктом 1 части 1 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации о последствиях самовольного строительства.

# Статья 64. Разбивка осей зданий.

* 1. Орган архитектуры и градостроительства после выдачи разрешения на строительство выполняет разбивку осей здания или разрешает проведение этих работ застройщику, а затем осуществляет приемку работ, выполненных по договору с застройщиком лицензированной организацией.

1. Вынос в натуру осей зданий и сооружений закрепляется знаками согласно СНиП и сдается по акту установленной формы представителям строительной организации в присутствии заказчика.
2. Отсутствие представителей заказчика или строительной организации на строительной площадке в назначенный срок приемки разбивочных работ влечет за собой повторную разбивку за счет заказчика.
3. Вынос в натуру трасс внутриплощадочных коммуникаций может выполняться геодезической службой строительной организации.
4. Геодезические работы по выносу проекта в натуру следует выполнять только после предусмотренной проектной документацией расчистки территории, освобождения ее от строений, подлежащих сносу, и вертикальной планировки.

# Статья 65. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора.

Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объектов капитального строительства, осуществление строительного контроля и государственного строительного надзора регулируется Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами, техническими регламентами, строительными нормами и правилами.

# Статья 66. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию осуществляется на основании заявления застройщика, подаваемого в орган архитектуры и градостроительства, выдавший разрешение на строительство объекта.
2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.
3. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, а также государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

# Статья 67. Контроль за осуществлением застройки на территории сельсовета.

1. Орган архитектуры и градостроительства, иные уполномоченные органы администрации сельсовета в пределах своих полномочий осуществляют контроль за соблюдением органами государственной власти, органами местного самоуправления и иными субъектами градостроительных отношений положений и требований, содержащихся:
   * 1. в соответствующих нормативных правовых актах субъекта Российской Федерации и муниципальных нормативных правовых актах по вопросам градостроительной деятельности;
   1. в соответствующих документах территориального планирования, региональных и местных нормативах градостроительного проектирования, документации по планировке территории, настоящих Правилах, а также градостроительных регламентов, разрешенного использования земельных участков, планируемых для размещения объектов капитального строительства регионального и местного (районного, поселкового) значения.
2. Органы, указанные в части 1 настоящей статьи, в целях осуществления контрольных мероприятий, вправе:
   * 1. проводить проверки, в том числе выездные, по итогам которых составляется акт;
   1. производить с согласия правообладателей наружный и внутренний осмотр объектов недвижимости, получать от правообладателей недвижимости необходимую информацию, знакомиться с документацией, относящейся к использованию и изменению объектов недвижимости;
   2. обращаться в государственные органы и органы местного самоуправления с заявлениями об отмене принятых незаконных решений, о приостановлении действия разрешения на строительство;
3. обращаться в суд с заявлением о сносе объектов капитального строительства, построенных с нарушением требований законодательства, технических регламентов, градостроительной документации;
4. направлять в установленном порядке материалы, свидетельствующие о нарушении законодательства в области градостроительной деятельности, для привлечения к административной ответственности должностных, физических и юридических лиц, виновных в соответствующих нарушениях;
5. осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству.
6. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам органов, указанных в части 1 настоящей статьи, действующим в соответствии с

законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей

1. осуществлять иные полномочия по контролю, не противоречащие законодательству. 3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам

# Глава 8. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки.

# Статья 68. Общие положения организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

1. Настоящими Правилами устанавливается порядок организации и проведения в поселении публичных слушаний по:

1) проекту решения представительного органа сельсовета о внесении изменений в . настоящие Правила;

* + - 1. предоставлению разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
      2. предоставлению разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории на основании решения администрации сельсовета.

* + 1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки (далее - публичные слушания) назначаются главой сельсовета и проводятся Комиссией.
    2. Продолжительность публичных слушаний определяется постановлением главы сельсовета о назначении публичных слушаний.
    3. Публичные слушания проводятся в целях обсуждения муниципальных правовых актов в области градостроительной деятельности, привлечения населения муниципального образования к участию в принятии градостроительных решений, предупреждения нарушений прав
* законных интересов граждан, соблюдения прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, учета предложений и замечаний жителей сельсовета в процессе разработки и принятия градостроительных решений.
  + 1. Нормативно-правовую основу организации и проведения публичных слушаний составляют Конституция Российской Федерации, Градостроительный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЭ «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иные федеральные законы, законы субъекта Российской Федерации, Устав сельсовета, иные муниципальные правовые акты, настоящие Правила.
    2. В публичных слушаниях принимают участие жители сельсовета.
    3. Результаты публичных слушаний носят рекомендательный характер для органов местного самоуправления сельсовета.
    4. Документами публичных слушаний являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.
  1. Публичные слушания проводятся, как правило, в рабочие дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не .допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Финансирование проведения публичных слушаний осуществляется за счет средств бюджета сельсовета, за исключением случаев проведения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. В указанных случаях расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний, несут заинтересованные физические и юридические лица.

# Статья 69. Принятие решения о проведении публичных слушаний.

* 1. Решение о проведении публичных слушаний принимается- главой сельсовета в форме постановления.

1. В постановлении главы сельсовета о проведении публичных слушаний указываются:
   1. наименование вопроса, выносимого на публичные слушания;
2. сроки и порядок проведения публичных слушаний;
3. место проведения публичных слушаний;
4. иная необходимая для проведения публичных слушаний информация.

# Статья 70. Сроки проведения публичных слушаний.

* 1. Публичные слушания по проекту решения представительного органа сельсовета о внесении изменений в настоящие Правила проводятся в течение двух месяцев со дня официального опубликования соответствующего проекта.

1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства проводятся в течение одного месяца с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.
2. Публичные слушания по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения администрации сельсовета проводятся в течение одного месяца со дня оповещения жителей сельсовета о времени и месте их проведения до дня официального опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

# Статья 71. Полномочия Комиссии в области организации и проведения публичных слушаний.

Со дня принятия решения о проведении публичных слушаний Комиссия:

* 1. определяет перечень конкретных вопросов, выносимых на обсуждение по теме публичных слушаний;

1. обеспечивает заблаговременную публикацию темы и перечня вопросов публичных слушаний в средствах массовой информации сельсовета и размещает на официальном сайте администрации сельсовета (при наличии официального сайта администрации сельсовета) в сети «Интернет»;
2. организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов проектов документов, выносимых на публичные слушания, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов или изменений к ним на собраниях жителей, в печатных средствах массовой информации, по радио и телевидению;
3. определяет перечень должностных лиц, специалистов, организаций и других представителей общественности, приглашаемых к участию в публичных слушаниях в качестве экспертов и направляет им официальные обращения с просьбой дать свои рекомендации и предложения по вопросам, выносимым на обсуждение;
4. содействует участникам публичных слушаний в получении информации, необходимой им для подготовки рекомендаций по вопросам публичных слушаний и в представлении информации на публичные слушания;
5. организует подготовку проекта заключения публичных слушаний, состоящего из рекомендаций и предложений по каждому из вопросов, выносимых на публичные слушания;
6. составляет список экспертов публичных слушаний и направляет им приглашения. В состав экспертов в обязательном порядке включаются все лица, подготовившие рекомендации и предложения для проекта заключения публичных слушаний;
7. назначает ведущего и секретаря публичных слушаний для ведения публичных слушаний и составления протокола публичных слушаний;
8. оповещает население сельсовета и средства массовой информации об инициаторах, дате, месте проведения, теме и вопросах, выносимых на публичные слушания, не позднее 7 дней до даты проведения, обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами. В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для обеспечения реализации государственных и муниципальных нужд, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах указанных зон, информируются персонально о предстоящем публичном слушании;

определяет место и время проведения публичных слушаний с учетом количества экспертов и возможности свободного доступа для жителей сельсовета, представителей органов местного самоуправления сельсовета и других заинтересованных лиц;

1. организует регистрацию участников публичных слушаний и обеспечивает их проектом заключения публичных слушаний;
2. осуществляет иные полномочия.

# Статья 72. Проведение публичных слушаний по вопросу внесения изменений в настоящие Правила.

* 1. Публичные слушания по вопросу внесения изменений в настоящие Правила проводятся Комиссией по решению главы сельсовета.

1. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.
2. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в настоящие Правила и представляет указанный проект главе сельсовета. Глава сельсовета принимает решение о направлении проекта о внесения изменений в настоящие Правила в представительный орган сельсовета.

Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

# Статья 73. Проведение публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

* + - 1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о проведении публичных слушаний в Комиссию.
    1. Публичные слушания проводятся Комиссией с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого испрашивается разрешение. В случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.
    2. Комиссия направляет письменные сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления соответствующего разрешения правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому испрашивается разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому испрашивается разрешение. Указанные сообщения отправляются не позднее десяти дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении соответствующего разрешения.
* сообщении содержится информация о виде испрашиваемого разрешения, объекта, в отношении которого оно испрашивается, времени и месте проведения публичных слушаний.
  1. Порядок организации и проведения публичных слушаний, участие в них определяются в соответствии с настоящей главой.
  2. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе сельсовета.

На основании рекомендаций Комиссии глава сельсовета в течение трех дней со дня поступления указанных рекомендаций в отношении предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и в течение семи дней в отношении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимает решение о предоставлении разрешения или об отказе в его предоставлении. Указанное решение подлежит официальному опубликованию и размещению на официальном сайте администрации сельсовета (при наличии официального сайта администрации сельсовета) в сети «Интернет».

# Статья 74. Организация и проведение публичных слушаний по проектам планировки территории и проектам межевания территории, подготовленным в составе документации по планировке территории.

* 1. Публичные слушания по вопросу рассмотрения проектов планировки территории и проектов межевания территории проводятся Комиссией по решению главы сельсовета.

1. Организация и проведение публичных слушаний осуществляются в соответствии с положениями настоящей главы.
2. Не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний администрация сельсовета направляет главе сельсовета подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и подготовленное им заключение о результатах публичных слушаний.

Глава сельсовета с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении на доработку.

# Глава 9. Заключительные положения.

# Статья 75. Действие настоящих Правил по отношению к ранее возникшим правоотношениям.

* 1. Настоящие Правила вступают в силу со дня их официального опубликования.

1. В течение четырнадцати дней со дня принятия настоящие Правила подлежат размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.
2. Ранее принятые нормативные правовые акты органов местного самоуправления сельсовета по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.
3. Порядок предоставления земельных участков для строительства из земель, находящихся в муниципальной собственности, без предварительного согласования мест размещения объектов распространяется на отношения по предоставлению земельных участков, возникающие после вступления настоящих Правил в силу.
4. Действие настоящих Правил не распространяется на использование земельных участков, строительство, реконструкцию и капитальный ремонт объектов капитального строительства на их территории, разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт которых выданы до вступления Правил в силу, при условии, что срок действия разрешения на строительство, реконструкцию и капитальный ремонт не истек.

# Статья 76. Действие настоящих Правил по отношению к градостроительной документации.

После введения в действие настоящих Правил администрация сельсовета на основании соответствующих заключений Комиссии, органа архитектуры и градостроительства вправе принимать решения о:

* 1. подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план сельсовета с учетом и в развитие настоящих Правил;

1. приведении в соответствие с настоящими Правилами утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

подготовке новой документации о планировке территории, которая после утверждения в установленном порядке может использоваться как основание для подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части уточнения, изменения границ территориальных зон, состава территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, показателей предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.