Казенное предприятие Волгоградской области
«Волгоградское областное архитектурно-планировочное бюро»

Казенное предприятие Волгоградской области
«Волгоградское областное архитектурно-планировочное бюро»
Ольховский филиал

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Гусёвского сельского поселения
(в границах населенного пункта села Гусёвка)
Ольховского муниципального района
Волгоградской области

3-12-ПЗЗ

Заказчик:
Администрация Гусёвского сельского поселения
Ольховского муниципального района Волгоградской области

Директор Ольховского филиала _____ Д. В. Степанченко

с. Ольховка
2014 г.

СОСТАВ ПРОЕКТА

ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ

Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений. Градостроительные регламенты в 1 томе.

ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ

Карта градостроительного зонирования с. Гусёвка 3-12- ПЗЗ-1.

Карта градостроительных ограничений с. Гусёвка 3-12- ПЗЗ-2.

Проект Правил землепользования и застройки Гусёвского сельского поселения (в границах населенного пункта села Гусёвка) Ольховского муниципального района Волгоградской области подготовлен по заказу администрации Гусёвского сельского поселения Ольховского муниципального района Волгоградской области.

Проект подготовлен Ольховским филиалом ГУП «ВОАПБ».

Разработчики проекта:

_____ Д. В. Степанченко

_____ С. А. Киселев

_____ В. В. Шувалов

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ. 6
Глава 1. Общие положения.
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах. 6
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил. 11
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение. 14
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. 18
Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану с. Гусёвка Гусёвского сельского поселения Ольховского муниципального района Волгоградской области. 19
Статья 6. Ответственность за нарушения Правил. 19
Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления. 20
Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам использования объектов недвижимости. 20
Статья 8. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам. 21
Статья 9. Объекты градостроительной деятельности. 22
Статья 10. Субъекты градостроительной деятельности 23
Статья 11. Вопросы местного значения и полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности 24
Статья 12. Полномочия представительных органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности 25
Статья 13. муниципальное имущество. 26
Статья 14. Лица, осуществляющие землепользование и застройку. 28
Статья 15. Комиссия по землепользованию и застройке. 30
Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами. 32
Статья 16. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.
Статья 17. Контроль за использованием объектов недвижимости. 33
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления. 34
Статья 18. Общие принципы градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции. 34
Статья 19. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. 36
Статья 20. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности. 37
Статья 21. Предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности на территории Ольховского муниципального района. 38
Статья 22. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством. 40
Статья 23. Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах) 41
Статья 24. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в 41

государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства
Статья 25. Общие положения о планировке территории. 45
Статья 26. Градостроительные планы земельных участков. 47
Статья 27. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости. 49
Статья 28. Разрешение на строительство. 51
Статья 29. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию. 53
Статья 30. Особенности выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию применительно к объектам индивидуального жилищного строительства 53
Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки. 55
Статья 31. Общие положения о публичных слушаниях. 55
Статья 32. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о предоставлении разрешения на условно-разрешенные виды использования земельного участка и объекта капитального строительства и отклонений от Правил. 56
Глава 6. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов. 59
Статья 33. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд. 59
Статья 35. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд. 60
Статья 36. Установление публичных сервитутов. 61
Глава 7. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки. 63
Статья 37. Основание и право внесения изменений в Правила. 63
Статья 38. Внесение изменений в Правила. 64
ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ. 65
Статья 39. Карты градостроительного зонирования территории с. Гусёвка 65
Статья 40. Карты градостроительных ограничений территории с. Гусёвка 67
ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ. 69
Статья 41. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. 69
Статья 42. Градостроительные регламенты территориальных зон. 70
Статья 43. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры). 98

ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ С. ГУСЁВКА ГУСЁВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ ОЛЬХОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.

Правила землепользования и застройки с. Гусёвка Гусёвского сельского поселения Ольховского муниципального района Волгоградской области (далее – Правила) являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации и Волгоградской области, Уставом Гусёвского сельского поселения, а также с учетом положений иных актов и нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития, окружающей среды и рационального использования природных и территориальных ресурсов Гусёвского сельского поселения.

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

Глава 1. Общие положения.

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.

Понятия, используемые в настоящих Правилах, применяются в следующем значении:

- акт приемки – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;
- блокированное жилое здание – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);
- водоохранная зона – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности по экологическим условиям для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;
- высота здания, строения, сооружения – расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения, устанавливается в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;
- градостроительное зонирование – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;
- градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, для принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;
- градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции

объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

- территориальные зоны – зоны, для которых в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

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

- заказчик – физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

- зона (район) застройки – застроенная или подлежащая застройке территория, имеющая установленные градостроительной документацией (градостроительным регламентом) границы и режим целевого функционального назначения;

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

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

- красные линии – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные); границы земельных участков, на которых расположены сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи, трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

- комплексное освоение земельных участков в целях жилищного строительства – подготовка документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности;

- кондоминиум – единый комплекс недвижимого имущества, включающий земельный участок в установленных границах и расположенное на нем жилое здание, иные объекты недвижимости, в котором отдельные части, предназначены для жилых и иных целей (помещения), находятся в собственности граждан, юридических лиц, Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных образований (домовладельцев) – частной, государственной, муниципальной и иной формах собственности, а остальные части (общее имущество) находиться в общей долевой собственности;

- линии градостроительного регулирования – устанавливаемые посредством документации по планировке территории, правил землепользования и застройки, технических регламентов красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие места допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых строительство запрещено; границы зон действия публичных сервитутов; границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраны и иных зон ограничений использования недвижимости;

- линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий или от границ земельного участка и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;

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

- многоквартирное жилое здание – жилое здание, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего здания земельный участок;

- недвижимость – по законодательству РФ недвижимое имущество, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома (с жилыми и нежилыми помещениями), приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы

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

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

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

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

- проектная документация – графические и текстовые материалы, определяющие объемно-планировочные, конструктивные и технические решения для строительства, реконструкции, и капитального ремонта объектов недвижимости, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается на основании градостроительных планов земельных участков для отдельных объектов капитального строительства и используется для получения разрешения на строительство после ее согласования и проведения экспертиз в установленном порядке;

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

- публичный сервитут – право ограниченного пользования недвижимостью, установленное законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления с учетом результатов публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков;

- 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, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

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

- разрешение на ввод объекта капитального строительства 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;

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

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

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

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

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

- реконструкция – изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (этажности), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;

- территории общего пользования – ограничиваемая красными линиями от иных территорий совокупность земельных участков (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные), которые не подлежат приватизации и беспрепятственно используются неограниченным кругом лиц;

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

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.

1. Настоящие Правила в соответствии с законодательством Российской Федерации (Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации) вводят на территории с. Гусёвка Гусёвского сельского поселения Ольховского муниципального района Волгоградской области в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании – делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах этих территориальных зон с целью:

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

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

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

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

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

- реализация планов и программ развития территории населенного пункта, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания населения, сохранения природной и культурно-исторической среды;

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

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

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития территории населенного пункта, землепользования и застройки его территории посредством проведения публичных слушаний;

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность должностных, а также физических и юридических лиц в отношении:

- зонирования территории с. Гусёвка Гусёвского сельского поселения и установления градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделения (межевания) территории населенного пункта на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных зданий), а также для упорядочения планировочной организации территории населенного пункта, его дальнейшего строительного освоения и преобразования;

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

- подготовки градостроительных оснований для принятия решений о резервировании или изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- согласования проектной документации;

- приведения в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной градостроительной документации;

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

- контроля за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применения штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

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

- внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам, в том числе по инициативе граждан.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- нормативами и стандартами, установленными уполномоченными государственными органами в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- нормативными правовыми актами Волгоградской области и иными муниципальными правовыми актами по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории населенного пункта в его административных границах.

6. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории с. Гусёвка, а именно для физических, юридических, должностных лиц органов местного самоуправления, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

7. Настоящие правила содержат три части:

- часть I – «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений»;

- часть II – «Карты градостроительного зонирования и градостроительных ограничений»;

- часть III – «Градостроительные регламенты».

Часть I настоящих Правил – «Порядок применения Правил землепользования и застройки и внесения в них изменений» – представлена в форме текста правовых и процедурных норм, регламентирующих:

- правомочия и порядок деятельности органов местного самоуправления по созданию и применению системы регулирования землепользования и застройки на основе зонирования территории;

- правомочия и порядок деятельности физических и юридических лиц по использованию и строительному изменению недвижимости;

- порядок предоставления земельных участков для строительства, осуществление контроля над использованием и строительными изменениями недвижимости;

- порядок совершенствования настоящих Правил путем внесения в них дополнений и изменений.

Часть II Правил – «Карты градостроительного зонирования и градостроительных ограничений» – содержит карты градостроительного зонирования (статья 39), градостроительных ограничений (статьи 40) – зон с особыми условиями использования территории населенного пункта.

Часть III Правил – «Градостроительные регламенты» – содержит описание градостроительных регламентов по видам разрешенного использования недвижимости и предельным значениям параметров разрешенного изменения недвижимости; изложение нормативно правовых актов или извлечения из них, которые включают иные нормы регулирования землепользования и застройки, а также детализируют правовые нормы части I настоящих Правил относительно порядка их применения.

Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.

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

- состоящие в едином государственном реестре недвижимые памятники истории и культуры и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры;

- состоящие в официальных списках памятники природы и охраняемые природные территории, решение по которым принимаются в индивидуальном порядке согласно законодательству об охране природной среды;

- земельные участки, находящиеся в границах территорий общего пользования;

- транспортные и инженерно-технические коммуникации, в том числе железные дороги, автомобильные магистрали, улицы, дороги, проезды, иные линейные объекты, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется. Использование вышеперечисленных территорий определяется их целевым назначением. Перечни объектов, разрешенных к размещению в границах отвода указанных территорий, определяются соответствующими нормативными правовыми актами, утверждаемыми в установленном порядке.

2. На двух видах карт в части II настоящих Правил выделены:

1) территориальные зоны – на карте градостроительного зонирования территории с. Гусёвка Гусёвского сельского поселения Ольховского муниципального района Волгоградской области (статья 39);

2) зоны с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные зоны, охранные зоны, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы – на карте градостроительных ограничений территории с. Гусёвка Гусёвского сельского поселения Ольховского муниципального района Волгоградской области (статья 40);

3. На карте градостроительного зонирования (статья 39) выделены зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 42).

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты установлены с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требований о взаимном не причинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенными объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам с. Гусёвка;
- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На карте градостроительных ограничений отображаются зоны действия ограничений по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям. К санитарно-защитным, охранным зонам приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей

природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения.

5. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на перечисленных выше картах, применяются все основные и дополнительные градостроительные регламенты, приписанные к этим зонам по каждой карте.

6. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в пределах границ с. Гусёвка Гусёвского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам статьи 42 настоящих Правил;

- ограничениям по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям – в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах ограничения использования территории;

- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 43);

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости (статья 42) включает:

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

- вспомогательные виды разрешенного использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости, которые по отношению к последним являются дополнительными; при отсутствии на земельном участке основного вида использования вспомогательный вид использования не считается разрешенным;

- условно-разрешенные виды использования недвижимости, виды которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение специальных согласований с проведением публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 42 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

Для каждой территориальной зоны, выделенной на карте градостроительного зонирования, устанавливается, как правило, несколько основных видов разрешенного использования недвижимости.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право в соответствии с законодательством по своему усмотрению выбирать и менять вид/виды использования недвижимости из числа включенных в градостроительный регламент, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон в следующем порядке:

- в случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования связано с конструктивными преобразованиями построек, необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в соответствии со ст. 28 настоящих Правил (с исключением случаев, изложенных в пункте 3 ст. 27 настоящих Правил);

- в случаях, когда изменение одного вида разрешенного использования недвижимости на другой разрешенный вид использования не связано с конструктивными преобразованиями, правообладатель земельного участка и/или объекта недвижимости, направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию Гусёвского сельского поселения, где уполномоченное должностное лицо в области градостроительной деятельности в установленном порядке и в установленный срок проводит процедуры реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований.

Правообладатель недвижимости обеспечивает внесение соответствующих изменений в документы учета недвижимости и документы о регистрации прав на недвижимость.

В случаях, когда правообладатель недвижимости запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию, применяются процедуры, изложенные в статье 32 настоящих Правил.

9. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости включают:

- предельные размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины участков по фронту улиц (проездов) и предельной глубины участков, а также площадь земельного участка;

- минимальные отступы построек от границ земельных участков, за пределами которых возводить строения запрещено;

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений (количество этажей с учетом мансардного, цокольного, надземных этажей, подвальных этажей при условии их эксплуатации с пребыванием людей);

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек существующих и которые могут быть построены дополнительно к площади земельных участков).

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

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

10. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования объектов недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными, при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности, что должно подтверждаться при согласовании проектной документации.

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (зон), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами капитального строительства, для которых необходимо получение специальных согласований в порядке, установленном в соответствии со статьей 32 настоящих Правил.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

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

Администрация Гусёвского сельского поселения Ольховского муниципального района Волгоградской области обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;
- предоставления Правил в библиотеки Гусёвского сельского поселения;
- помещения Правил в сети «Интернет» (при наличии официального сайта);
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в с. Гусёвка;
- предоставления органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий соответствующих материалов.

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

Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану с. Гусёвка Гусёвского сельского поселения Ольховского муниципального района Волгоградской области.

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

2. Органы местного самоуправления Гусёвского сельского поселения, по представлению соответствующих заключений уполномоченного должностного лица, Комиссии по землепользованию и застройке после введение в действие настоящих Правил могут принимать решение о:

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план с учетом и в развитие настоящих Правил;
- приведение в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;
- разработке новой градостроительной документации и о застройке (проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнений, изменений границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, предельных размеров земельных участков, а также предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

Статья 6. Ответственность за нарушения Правил.

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

Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.

Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам использования объектов недвижимости.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил правовые акты Гусёвского сельского поселения по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Права на строительные изменения объектов недвижимости, предоставленные в форме разрешения на строительство, остаются в силе при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия разрешения на строительство не истек.

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

1) имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 42 настоящих Правил);

2) имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 42 настоящих Правил), но расположены в зона ограничения использования территории (санитарно-защитных, санитарных охранных, водоохранных зонах и прибрежной защитной полосе), в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки – высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных ст. 42 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

5. Правовым актом главы администрации Гусёвского сельского поселения производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределом территориальной зоны расположения этих объектов (согласно карте градостроительного зонирования, статьи 39) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов, может быть придан статус несоответствия Правилам.

Статья 8. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.

1. Объекты недвижимости, поименованные в части 3 ст. 7, а также ставшие несоответствующими настоящим Правилам после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те объекты недвижимости, которые не соответствуют одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. В соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение использования таких объектов недвижимости.

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

Запрещается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пунктах 1, 2 части 3 ст. 7 настоящих Правил. На этих объектах запрещается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой производственной технологии в соответствие с требованиями безопасности – экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в пункте 3 части 3 ст. 7 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) используются при условии, что их эксплуатация не увеличивает степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

Статья 9. Объекты градостроительной деятельности

1. Объектами градостроительной деятельности в с. Гусёвка Гусёвского сельского поселения являются:

- территория населенного пункта в пределах его границ;
- территориальные зоны;
- территории планировочных кварталов с. Гусёвка;
- земельные участки с возводимыми на них зданиями и сооружениями, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе элементами благоустройства;
- объекты капитального строительства.

2. Права на здания и сооружения, а также земельные участки как на объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.

3. Любые действия, связанные с изменением физического состояния или правового статуса объектов градостроительной деятельности, в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" при отсутствии регистрационных документов, не имеют юридической силы.

Статья 10. Субъекты градостроительной деятельности

1. Субъектами (участниками) градостроительной деятельности на территории с. Гусёвка Гусёвского сельского поселения являются:

- органы власти субъекта РФ Волгоградской области, органы местного самоуправления муниципального района, органы местного самоуправления поселения;

- физические и юридические лица, являющиеся собственниками, владельцами, пользователями и арендаторами земельных участков на территории поселения, а также иностранные физические лица и организации, осуществляющие градостроительную деятельность как заказчики и инвесторы;

- юридические и физические лица, выступающие в качестве подрядчиков на исполнение конкретных видов работ;

- государственные органы и учреждения, создаваемые для осуществления надзорных, контрольных, экспертных и регистрационных функций.

2. Каждый участник градостроительной деятельности имеет право на обеспечение его интересов, которое осуществляется посредством возможности:

доступа к открытой градостроительной информации;

участия в принятии решений, связанных с преобразованием окружающей материально-пространственной среды, а также за счет государственного регулирования градостроительной деятельности в виде:

- установления градостроительных регламентов, социально-градостроительных и технических нормативов и стандартов;

- лицензирования участников градостроительной деятельности, сертификации строительной продукции и услуг, экспертизы градостроительной и проектной документации;

- ведения государственного контроля реализации градостроительных решений.

3. Все участники градостроительной деятельности обязаны:

- выполнять положения Градостроительного законодательства и нормативно-правовых актов Российской Федерации, Волгоградской области и Ольховского муниципального района и Гусёвского сельского поселения, нести ответственность за их нарушение и возмещать ущерб, причиненный в результате своих незаконных действий;

- выполнять требования государственных органов в области архитектуры и градостроительства, землепользования, экологии, органов государственного контроля и надзора, предъявляемые в пределах их компетенции;

- не совершать действия, оказывающие вредное воздействие на окружающую природную среду, памятники природы, истории и культуры, природные ландшафты, объекты инженерной, транспортной инфраструктур, благоустройство территорий, затрагивающие коренные интересы третьих лиц и препятствующие реализации прав собственников и арендаторов сопредельных земельных участков и объектов капитального строительства.

Статья 11. Вопросы местного значения и полномочия органов местного самоуправления в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности.

1. Вопросы местного значения Гусёвского сельского поселения в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности определены Земельным, Водным, Градостроительным кодексами Российской Федерации и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также Уставом Гусёвского сельского поселения и другими действующими нормативно-правовыми актами:

- владение, пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности Гусёвского сельского поселения;

- сохранения, использование и популяризация объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), находящихся в собственности сельского поселения, охрана объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) местного (муниципального) значения, расположенных на территории сельского поселения;

- утверждение генеральных планов поселения, правил землепользования и застройки,

утверждение документации подготовленной по планировке территории, выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории поселения, утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений, резервирование земель и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель поселения;

- осуществление в пределах, установленных водным законодательством РФ, полномочий собственника водных объектов, информирование населения об ограничениях их использования;

Органы местного самоуправления поселения вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления муниципального района о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета поселения в бюджет муниципального района.

2. Вопросы местного значения Ольховского муниципального района в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности Земельным, Водным, Градостроительным кодексами Российской Федерации и Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», а также Уставом Ольховского муниципального района и другими действующими нормативно-правовыми актами:

владение пользование и распоряжение имуществом, находящимся в муниципальной собственности Ольховского муниципального района;

ведение системы обеспечения градостроительной деятельности, осуществляемой на территории муниципального района, резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах муниципального района для муниципальных нужд;

- ведение кадастра землеустроительной и градостроительной документации;

- осуществление в пределах, установленных водным законодательством РФ, полномочий собственника водных объектов, установление правил использования водных объектов общего пользования для личных и бытовых нужд.

Органы местного самоуправления муниципального района вправе заключать соглашения с органами местного самоуправления поселения о передаче им осуществления части своих полномочий за счет субвенций, предоставляемых из бюджета муниципального района в бюджет поселения.

Статья 12. Полномочия представительных органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности

1.К полномочиям Гусёвского сельского Совета в области градостроительной деятельности относятся:

определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в муниципальной собственности сельского поселения;

принятие концепции развития, генерального плана и правил землепользования и застройки территории сельского поселения;

определение порядка предоставления, использования и изъятия земельных участков, а также распоряжения земельными участками, находящимися на территории и являющимися собственностью Гусёвского сельского поселения

назначение и проведение местных референдумов по наиболее важным вопросам территориального развития поселения;

иные полномочия, отнесенные к компетенции Гусёвского сельского Совета Уставом поселения, решениями Гусёвского сельского Совета в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Волгоградской области.

2. К полномочиям Ольховской районной Думы относятся:

- определение порядка управления и распоряжения имуществом, находящимся в собственности Ольховского муниципального района.

Статья 13. муниципальное имущество.

В соответствии с Земельным кодексом РФ в муниципальной собственности находятся земельные участки:

которые признаны таковыми федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации;

право муниципальной собственности на которые возникло при разграничении государственной собственности на землю;

которые приобретены по основаниям, установленным гражданским законодательством.

В соответствии с Уставом Гусёвского сельского поселения в собственности муниципального образования могут находиться:

земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности Гусёвского сельского поселения в соответствии с федеральными законами;

пруды, обводненные карьеры, расположенные на территории поселения;

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в случаях, установленных законодательством РФ.

В соответствии с Уставом Ольховского муниципального района в собственности муниципального образования могут находиться:

земельные участки, отнесенные к муниципальной собственности Гусёвского сельского поселения в соответствии с федеральными законами;

пруды, обводненные карьеры, расположенные на территориях двух и более поселений или на межселенной территории муниципального района;

объекты культурного наследия (памятники истории и культуры) независимо от категории их историко-культурного значения в случаях, установленных законодательством РФ.

В соответствии с Федеральным законом от 17 апреля 2006 г. N 53-ФЗ "О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, Федеральный закон "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации", Федеральный закон "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации" в целях разграничения государственной собственности на землю к собственности поселений, муниципальных районов относятся:

земельные участки, занятые зданиями, строениями, сооружениями, находящимися в собственности соответствующих муниципальных образований;

земельные участки, предоставленные органам местного самоуправления соответствующих муниципальных образований, а также казенным предприятиям, муниципальным унитарным предприятиям или некоммерческим организациям, созданным указанными органами местного самоуправления;

иные предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земельные участки и предусмотренные федеральными законами и принятыми в соответствии с ними законами субъектов Российской Федерации земли.

Распоряжение земельными участками, указанными в пункте 4 настоящей статьи, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них. Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципальных районов, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации.

6. Полномочия, установленные пунктом 5 настоящей статьи, осуществляются органами местного самоуправления муниципального района, на территории которого расположено данное поселение, только в период до разграничения государственной собственности на землю.

7. В соответствии с пунктом 5 настоящей статьи закрепление полномочий органа

местного самоуправления муниципального района по распоряжению земельными участками, находящимися на территории поселения, государственная собственность на которые не разграничена, определяется решением органа местного самоуправления муниципального района.

Статья 14. Лица, осуществляющие землепользование и застройку.

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные правовые акты органов местного самоуправления Гусёвского сельского поселения, регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

1) участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией Гусёвского сельского поселения по приобретению земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого земельного участка;

2) владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости.

2. Указанные в п. 1. настоящей статьи и другие действия могут также регулироваться иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Гусёвского сельского поселения, детализирующими нормы настоящих Правил.

К другим действиям физических и юридических лиц относятся:

- возведение некапитальных строений (таких как, палатки, киоски и т.д.) на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в краткосрочную аренду физическим, юридическим лицам (посредством аукционов, конкурсов);

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизированных земельных участков под приватизированными предприятиями, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности;

- разделение (межевание) территории сложившейся застройки на земельные участки в целях создания кондоминиумов;

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

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

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

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

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

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

3. Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет должностное лицо, уполномоченное в области градостроительной деятельности при администрации Гусёвского сельского поселения, посредством согласования местного правового акта, утверждающего землеустроительную документацию.

Статья 15. Комиссия по землепользованию и застройке.

Комиссия по землепользованию и застройке (далее — Комиссия) является постоянно действующим экспертно-консультативным органом при главе администрации Гусёвского сельского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы администрации Гусёвского сельского поселения и осуществляет свою деятельность в соответствии с Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой администрации Гусёвского сельского поселения.

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 32 настоящих Правил;

- рассматривает заявления на строительство и изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 32 настоящих Правил;

- проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 31-33 настоящих Правил;

- подготавливает главе администрации Гусёвского сельского поселения рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил;

- предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления Гусёвского сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила, а также подготовку нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается должностное лицо, уполномоченное в области градостроительной деятельности при администрации Гусёвского сельского поселения.

Общая численность и состав Комиссии определяется постановлением главы администрации Гусёвского сельского поселения.

По решению в состав Комиссии включаются депутаты.

В состав Комиссии могут быть включены представители общественных и частных интересов граждан, владельцев недвижимости, коммерческих и иных организаций. Данная группа лиц включает лицензированных архитекторов, а также лиц, рекомендуемых депутатами Гусёвского сельского Совета. Указанные лица не могут является государственными или муниципальными служащими.

Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии. Решение Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

Секретарь Комиссии является служащим органа местного самоуправления, и не входит в состав Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с заявителем, по вопросу которого собрана Комиссия.

Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем Комиссии протоколом, к которому могут прилагаться копии материалов, связанных с темой заседания.

Комиссия имеет свой архив, в котором содержатся протоколы всех ее заседаний, другие материалы, связанные с деятельностью Комиссии.

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц,

которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

5. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся.

Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.

Статья 16. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными правовыми актами главы администрации Гусёвского сельского поселения.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. Правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости обладают:

- собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений и сооружений;

- собственники зданий, строений и сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

- 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);

- 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);

- 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;

- собственники квартир в многоквартирных домах - в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

а) многоквартирные дома, расположенные 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, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой 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 уполномоченного органа 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.

Статья 17. Контроль за использованием объектов недвижимости.

Контроль за использованием объектов недвижимости осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

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

Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей.

Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.

Статья 18. Общие принципы градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.

1. Градостроительная подготовка земельных участков — действия органов местного самоуправления, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания), результатом которых являются градостроительные планы земельных участков, используемые для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов — без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации на строительство или реконструкцию.

2. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений и сооружений, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений и сооружений, включая многоквартирные дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения документов по планировке территорий, осуществляемых в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке, определенном настоящими Правилами.

3. Из состава государственных, муниципальных земель физическим и юридическим лицам могут предоставляться только сформированные земельные участки. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением в порядке статьи 36 настоящих Правил границ зон действия публичных сервитутов);

2) установлено разрешенное использование, как указание на градостроительный регламент, территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории поселения;

3) посредством действий, выполненных в процессе планировки территорий, определены технические условия подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (по водоотведению, водо-, тепло, электроснабжению) – в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения;

4) установлены границы земельного участка на местности.

4. Градостроительная подготовка и формирование из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включает два этапа:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами (статьи 25, 26), иными нормативными правовыми актами органов местного

самоуправления в соответствии со статьей 13 настоящих Правил;

2) формирование земельных участков посредством землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством.

Статья 19. Предоставление гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности.

Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам земельных участков из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности осуществляется органами местного самоуправления указанными в статье 13 настоящих Правил.

В постоянное (бессрочное) пользование земельные участки предоставляются юридическим лицам – государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия президентов Российской Федерации, прекративших исполнение своих полномочий, а также органам государственной власти и органам местного самоуправления.

В безвозмездное срочное пользование земельные участки предоставляются из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, юридическим лицам, указанным в пункте 2 настоящей статьи, на срок не более чем один год.

Предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц может осуществляться бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом, федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, за исключением случаев:

изъятия земельных участков из оборота;

установленного федеральным законом запрета на приватизацию земельных участков;

резервирования земель для государственных или муниципальных нужд.

Не допускается отказ в предоставлении в собственность граждан и юридических лиц земельных участков, ограниченных в обороте и находящихся в государственной или муниципальной собственности, если федеральным законом разрешено предоставлять их в собственность граждан и юридических лиц.

Иностранным гражданам, лицам без гражданства и иностранным юридическим лицам в соответствии с настоящей статьей земельные участки предоставляются в собственность только за плату, размер которой устанавливается Земельным кодексом.

Статья 20. Особенности предоставления земельных участков для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности

1. Предоставление земельного участка в аренду для индивидуального жилищного строительства может осуществляться на основании заявления гражданина, заинтересованного в предоставлении земельного участка.

В двухнедельный срок со дня получения заявления гражданина о предоставлении в аренду земельного участка орган местного самоуправления (в соответствии со ст. 29 Земельного кодекса РФ и ст. 13 настоящих Правил) может принять решение о проведении аукциона по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо опубликовать сообщение о приеме заявлений о предоставлении в аренду такого земельного участка с указанием местоположения земельного участка, его площади, разрешенного использования в периодическом печатном издании, на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

В случае, если по истечении месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, орган местного самоуправления (в соответствии со ст. 29 Земельного кодекса РФ и ст. 13 настоящих Правил) принимает решение о предоставлении такого земельного участка для жилищного строительства в аренду гражданину. Договор аренды земельного участка подлежит заключению с указанными гражданином в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета такого земельного участка.

В случае поступления заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

Статья 21. предоставление земельных участков для строительства из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности на территории Ольховского муниципального района

1. В соответствие с решением Коллегии администрации Волгоградской области от 25.06. 2002 г. № 5/15 гражданам, заинтересованным в предоставлении земельных участков для строительства (далее именуются – заявители) предоставляются:

- сформированные земельные участки;
- земельные участки, предоставляемые с проведением работ по их формированию.

2. Предоставление в аренду земельных участков, сформированных на день рассмотрения Межведомственной комиссией по предоставлению земельных участков для строительства заявлений о предоставлении таких земельных участков, осуществляется исключительно на конкурсной основе путем проведения торгов или опубликования сообщений о приеме заявлений о предоставлении земельных участков.

3. Предоставление сформированных земельных участков в аренду осуществляется:

- на торгах (конкурсах, аукционах);
- без проведения торгов (конкурсов, аукционов) на основании заявления физического или юридического лица, при условии предварительной и заблаговременной публикации сообщения о приеме заявлений о предоставлении земельного участка, в случае если в течение месяца со дня опубликования такого сообщения поступило только одно заявление. При поступлении двух и более заявлений о предоставлении земельного участка для строительства предоставление в аренду такого земельного участка осуществляется на торгах (конкурсах, аукционах) по продаже права на заключение договора аренды.

4. Предоставление несформированных земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства осуществляется с проведением работ по их формированию:

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

5. Предварительное согласование места размещения объекта не проводится

при размещении объекта недвижимости в сельском поселении в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий);

в случае предоставления земельного участка для нужд сельскохозяйственного производства или лесного хозяйства;

гражданину для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства.

Земельные участки для жилищного строительства (в том числе для их комплексного освоения в целях жилищного строительства) из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, предоставляются в собственность или в аренду без предварительного согласования места размещения объекта.

6. Постановление администрации о предоставлении земельного участка для строительства или протокол о результатах проведения торгов является основанием для:

государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования при предоставлении земельного участка в постоянное (бессрочное) пользование;

заключения договора купли-продажи и государственной регистрации права собственности покупателя на земельный участок при предоставлении земельного участка в собственность;

заключения договора аренды земельного участка и государственной регистрации данного договора при передаче земельного участка в аренду на срок один год и более.

7. Договоры купли-продажи или аренды земельного участка заключаются на основе типовых форм договоров, утвержденных постановлением администрации муниципального района, с учетом требований действующего законодательства, условий застройки земельного участка и эксплуатации построенных объектов строительства, условий внесения и изменения арендных платежей, а также иных условий, ограничивающих хозяйственную деятельность арендатора, установленных в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Комитет муниципального имущества, земельных ресурсов и архитектуры администрации муниципального района (в случае положительного решения Межведомственной комиссией по предоставлению земельных участков для строительства) при подготовке проектов договоров вправе вносить изменения в типовые формы договоров с учетом индивидуальных обоснованных письменных пожеланий заявителя, не противоречащих требованиям действующего законодательства.

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

1. Земельные участки для целей, не связанных со строительством, предоставляются гражданам в собственность или в аренду.

2. Предоставление земельных участков для целей, не связанных со строительством, гражданам в собственность осуществляется за плату. Предоставление указанных земельных участков гражданам в собственность может осуществляться бесплатно в случаях, установленных законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

3. Граждане, заинтересованные в предоставлении земельных участков для целей, не связанных со строительством (далее именуются - заявители), обращаются в администрацию муниципального района (далее именуется - Администрация) с заявлением о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду (далее именуется - заявление).

4. В заявлении указываются цель использования земельного участка, его предполагаемые размеры и местоположение, испрашиваемое право на земельный участок.

5. Администрация в пятидневный срок со дня поступления документов проводит проверку на соответствие требованиям действующего законодательства.

6. В трехдневный срок со дня выдачи заявителю схемы расположения испрашиваемого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории заявитель представляет в Администрацию копию указанной схемы расположения земельного участка и обеспечивает за свой счет выполнение в отношении земельного участка кадастровых работ и обращается за осуществлением государственного кадастрового учета этого земельного участка в установленном законодательством порядке.

7. В пятидневный срок со дня поступления в Администрацию утвержденной копии схемы расположения испрашиваемого земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории Администрация направляет информационное сообщение о наличии предназначенного для передачи гражданам земельного участка для публикации в средствах массовой информации.

8. В информационном сообщении указываются следующие сведения:

местоположение земельного участка;

ориентировочная площадь земельного участка;

цель использования земельного участка;

вид права, на котором может быть предоставлен данный земельный участок;

место и срок принятия заявлений о намерении приобрести земельный участок для целей, не связанных со строительством.

9. Граждане, заинтересованные в предоставлении земельного участка для целей, не связанных со строительством, обращаются в Администрацию с заявлением о намерении приобрести такой участок на определенном в информационном сообщении виде права в течение одного месяца со дня публикации информационного сообщения.

10. В случае если не поступило других заявлений о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду, Администрация в двухнедельный срок со дня представления заявителем кадастрового паспорта испрашиваемого земельного участка принимает решение о предоставлении заявителю земельного участка в собственность либо в аренду и в недельный срок со дня принятия указанного решения заключает с ним соответствующий договор.

11. В случае поступления заявлений о предоставлении земельного участка в собственность или в аренду Администрация принимает решение об организации и проведении торгов по продаже земельного участка или права на заключение договора аренды земельного участка в порядке, установленном законодательством Российской Федерации и Волгоградской области.

Статья 23. Приобретение земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, или права на заключение договора аренды такого

земельного участка на торгах (конкурсах, аукционах)

1. Предметом торгов (конкурсов, аукционов) может быть сформированный земельный участок с установленными границами или право на заключение договора аренды такого земельного участка.

2. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает орган местного самоуправления в соответствии со статьей 13 настоящих Правил.

3. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, определяется статьей 24 настоящих Правил.

Статья 24. Порядок организации и проведения аукционов по продаже земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договоров аренды земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для жилищного строительства

1. Аукцион по продаже земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка для индивидуального и малоэтажного жилищного строительства проводится только в отношении земельного участка, прошедшего государственный кадастровый учет, в случае, если определены разрешенное использование такого земельного участка, а также технические условия подключения объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и плата за подключение.

2. Аукцион по продаже земельного участка для жилищного строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, либо права на заключение договора аренды такого земельного участка является открытым по составу участников и по форме подачи заявок (далее для целей настоящей статьи - аукцион).

4. В качестве продавца земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка выступает орган местного самоуправления.

5. Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка принимает решение о проведении аукциона.

6. В качестве организатора аукциона выступает продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка либо действующая на основании договора с ним специализированная организация.

7. Продавец земельного участка или права на заключение договора аренды такого земельного участка определяет начальную цену предмета аукциона, сумму задатка и существенные условия договора, в том числе срок аренды. Начальная цена предмета аукциона (начальная цена земельного участка или начальный размер арендной платы) определяется в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

8. Организатор аукциона устанавливает время, место и порядок проведения аукциона, форму и сроки подачи заявок на участие в аукционе, порядок внесения и возврата задатка, величину повышения начальной цены предмета аукциона ("шаг аукциона"). "Шаг аукциона" устанавливается в пределах от одного процента до пяти процентов начальной цены предмета аукциона.

9. Организатор аукциона не менее чем за тридцать дней до дня проведения аукциона должен опубликовать извещение о проведении аукциона в периодическом печатном издании, определяемом соответственно уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, высшим исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации, главой муниципального образования, а также разместить сообщение о проведении аукциона на официальном сайте соответственно уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации,

муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети Интернет.

10. Извещение или сообщение о проведении аукциона должно содержать сведения:

1) об организаторе аукциона;

2) о наименовании органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявших решение о проведении аукциона, о реквизитах указанного решения;

3) о месте, дате, времени и порядке проведения аукциона;

4) о предмете аукциона, в том числе о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, о параметрах разрешенного строительства объекта капитального строительства, о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения и об информации о плате за подключение;

5) о начальной цене предмета аукциона (начальной цене земельного участка или начальном размере арендной платы);

6) о "шаге аукциона";

7) о форме заявки на участие в аукционе, о порядке приема, об адресе места приема, о дате и о времени начала и окончания приема заявок на участие в аукционе;

8) о размере задатка, о порядке его внесения участниками аукциона и возврата им, о реквизитах счета для перечисления задатка;

9) о существенных условиях договора, в том числе о сроке аренды.

11. Организатор аукциона вправе отказаться от проведения аукциона не позднее чем за пятнадцать дней до дня проведения аукциона. Извещение об отказе в проведении аукциона опубликовывается организатором аукциона в течение трех дней в периодических печатных изданиях, в которых было опубликовано извещение о проведении аукциона. Сообщение об отказе в проведении аукциона размещается на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети Интернет. Организатор аукциона в течение трех дней обязан известить участников аукциона о своем отказе в проведении аукциона и возвратить участникам аукциона внесенные задатки.

12. Для участия в аукционе заявители представляют в установленный в извещении о проведении аукциона срок следующие документы:

1) заявка на участие в аукционе по установленной форме с указанием реквизитов счета для возврата задатка;

2) выписка из единого государственного реестра юридических лиц - для юридических лиц, выписка из единого государственного реестра индивидуальных предпринимателей - для индивидуальных предпринимателей, копии документов, удостоверяющих личность, - для физических лиц;

3) документы, подтверждающие внесение задатка.

13. Организатор аукциона не вправе требовать представление других документов, кроме указанных в пункте 12 настоящей статьи документов.

14. Прием документов прекращается не ранее чем за пять дней до дня проведения аукциона.

15. Один заявитель вправе подать только одну заявку на участие в аукционе.

16. Заявка на участие в аукционе, поступившая по истечении срока ее приема, возвращается в день ее поступления заявителю.

17. Заявитель не допускается к участию в аукционе по следующим основаниям:

1) непредставление определенных пунктом 12 настоящей статьи необходимых для участия в аукционе документов или представление недостоверных сведений;

2) не поступление задатка на счет, указанный в извещении о проведении аукциона, до дня окончания приема документов для участия в аукционе;

3) подача заявки на участие в аукционе по продаже земельного участка лицом, которое в

соответствии с федеральными законами не имеет права приобретать в собственность земельные участки.

18. Отказ в допуске к участию в торгах по иным основаниям, кроме указанных в пункте 17 настоящей статьи оснований, не допускается.

19. Организатор аукциона ведет протокол приема заявок на участие в аукционе, который должен содержать сведения о заявителях, о датах подачи заявок, о внесенных задатках, а также сведения о заявителях, не допущенных к участию в аукционе с указанием причин отказа. Протокол приема заявок подписывается организатором аукциона в течение одного дня со дня окончания срока приема заявок. Заявитель становится участником аукциона с момента подписания организатором аукциона протокола приема заявок.

20. Заявители, признанные участниками аукциона, и заявители, не допущенные к участию в аукционе, уведомляются о принятом решении не позднее следующего дня после даты оформления данного решения протоколом приема заявок на участие в аукционе.

21. Организатор аукциона обязан вернуть внесенный задаток заявителю, не допущенному к участию в аукционе, в течение трех дней со дня оформления протокола приема заявок на участие в аукционе.

22. Заявитель имеет право отозвать принятую организатором аукциона заявку до дня окончания срока приема заявок, уведомив об этом в письменной форме организатора аукциона. Организатор аукциона обязан возвратить внесенный задаток заявителю в течение трех дней со дня регистрации отзыва заявки. В случае отзыва заявки заявителем позднее дня окончания срока приема заявок задаток возвращается в порядке, установленном для участников аукциона.

23. Организатор аукциона ведет протокол аукциона, в котором фиксируется последнее предложение о цене приобретаемого в собственность земельного участка или о размере арендной платы.

24. Результаты аукционов оформляются протоколом, который подписывается организатором аукциона и победителем аукциона в день проведения аукциона. Протокол о результатах аукциона составляется в двух экземплярах, один из которых передается победителю аукциона, а второй остается у организатора аукциона. В протоколе также указываются:

1) предмет аукциона, в том числе сведения о местоположении, о площади, о границах, об обременениях земельного участка, об ограничениях его использования, о кадастровом номере, о разрешенном использовании земельного участка, об основанных на результатах инженерных изысканий параметрах разрешенного использования объекта капитального строительства и о технических условиях подключения такого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения, а также о плате за подключение;

2) победитель аукциона;

3) цена приобретаемого в собственность земельного участка или размер арендной платы.

25. Организатор аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона обязан возвратить задатки лицам, участвовавшим в аукционе, но не победившим в нем.

26. Аукцион признается не состоявшимся в случае, если:

1) в аукционе участвовали менее двух участников;

2) после троекратного объявления начальной цены предмета аукциона ни один из участников не заявил о своем намерении приобрести предмет аукциона по начальной цене.

27. В случае, если аукцион признан не состоявшимся по причине, указанной в подпункте 1 пункта 26 настоящей статьи, единственный участник аукциона не позднее чем через десять дней после дня проведения аукциона вправе заключить договор купли-продажи или договор аренды выставленного на аукцион земельного участка, а орган государственной власти или орган местного самоуправления, по решению которых проводился аукцион, обязан заключить договор с единственным участником аукциона по начальной цене аукциона.

28. Организатор аукциона в случаях, если аукцион был признан несостоявшимся либо если не был заключен договор купли-продажи или договор аренды земельного участка с

единственным участником аукциона, вправе объявить о проведении повторного аукциона. При этом могут быть изменены условия аукциона.

29. Информация о результатах аукциона публикуется организатором аукциона в течение трех дней со дня подписания протокола о результатах аукциона в периодических печатных изданиях, в которых сообщалось о проведении аукциона, и размещается на официальном сайте соответственно Правительства Российской Федерации, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

Статья 25. Общие положения о планировке территории.

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

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

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;
- проектов планировки с проектами межевания в их составе;
- проектов межевания как самостоятельных документов (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков;
- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

3. Решения о разработке того или, иного вида документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются уполномоченным органом с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

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

а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);

б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;

в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов проходов по соответствующей территории.

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

3) проекты межевания, как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или если требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые планируют осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства.

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

Посредством документаций по планировке территории определяются:

1) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая

автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

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

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

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

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

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

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

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

Статья 26. Градостроительные планы земельных участков.

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания — в случаях, когда подготавливаются основания для формирования земельных участков для строительства из состава государственных, муниципальных земель на территориях, не разделенных на земельные участки, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

2) в качестве самостоятельного документа - в случаях планирования строительства, реконструкции зданий, строений и сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

- фиксируются границы зон действия публичных сервитутов, установление которых обусловлено наличием инженерно-технических коммуникаций, необходимостью обеспечения проезда, прохода, установления иных ограничений использования недвижимости в пользу неограниченного круга лиц;

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения;

- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на

соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- содержится информация о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, объектах культурного наследия;

- содержится информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- содержится информация о наличии расположенных в границах земельного участка зданий, строений и сооружений, которые не соответствуют градостроительному регламенту;

- содержится определение допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

- фиксируются утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- выноса границ земельных участков на местность - в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных и муниципальных земель;

- принятия решений о предоставлений физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных и муниципальных земель земельные участки:

- принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа, резервировании земельных участков для государственных и муниципальных нужд;

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 27. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.

1. Правом производить строительные изменения недвижимости - осуществлять строительство, реконструкцию, снос объектов, производить над ними иные изменения - обладают лица, владеющие земельными участками, иными объектами недвижимости (на правах собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения), или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и в порядке статьи 28 настоящих Правил.

2. Строительные изменения недвижимости подразделяются на изменения, для которых:

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

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

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

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

Не требуется получения разрешения на строительство в случае изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 42 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования ст. 39 настоящих Правил);
- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения, не повлияют на его надежность и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, которые могут возникнуть в результате осуществления таких действий. Указанные лица вправе запросить в течение двух недель и получить заключение уполномоченного должностного лица о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном муниципальным нормативным правовым актом.

Законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Волгоградской области может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 28 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости.

Статья 28. Разрешение на строительство.

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также капитальный ремонт таких объектов, если при их проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности указанных объектов на территории с. Гусёвка Гусёвского сельского поселения осуществляются застройщиком на основании разрешения на строительство в порядке, установленном Градостроительным кодексом РФ.

2. Разрешение на строительство выдается на основании заявления правообладателя земельного участка о выдаче разрешения на строительство органами местного самоуправления муниципальных образований Волгоградской области в десятидневный срок со дня подачи заявления.

3. Отсутствие необходимости получения разрешения на строительство не освобождает заказчика (застройщика) от обязанности соблюдения действующего законодательства Российской Федерации, в том числе технических регламентов, строительных норм и правил.

4. Орган местного самоуправления муниципального образования Волгоградской области, имеющие право выдавать разрешения на строительство, могут отказать в выдаче разрешения на строительство в случаях:

1) отсутствия документов, предусмотренных частями 7 и 9 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации для выдачи разрешения на строительство;

2) несоответствия представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

Отказ в выдаче разрешения на строительство направляется застройщику с мотивированным объяснением причин принятия такого решения. При этом ему возвращаются все представленные документы.

После устранения всех причин, в связи с которыми было отказано в выдаче разрешения на строительство, и при сохранении сложившейся градостроительной ситуации застройщик может повторно обратиться за разрешением на строительство.

5. При повторном обращении застройщика вопрос о выдаче разрешения на строительство рассматривается в десятидневный срок со дня представления необходимых документов.

6. Разрешение на строительство может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

7. Разрешение на строительство не требуется в случае, если работы по строительству и реконструкции объектов недвижимости не затрагивают конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, а также в случае возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для организации строительных работ и эксплуатации линейных объектов за пределами границ населенных пунктов.

8. При переходе прав собственности на объекты недвижимости действие разрешения на их строительство сохраняется. По истечении срока действия разрешения на строительство орган, выдавший такое разрешение на строительство, по заявлению заказчика определяет возможность его переоформления, продления или аннулирования.

В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт указанного объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

9. Выдача разрешения на строительство не требуется в случаях:

1) строительства физическим лицом гаража в случаях, когда земельный участок, предоставленный для такого строительства, расположен в составе земельного участка, предоставленного гаражно-строительному кооперативу;

2) установки сборных гаражей для хранения легкового автомобильного транспорта, катеров и лодок на земельных участках, предоставленных для этих целей;

3) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства,

дачного хозяйства;

4) установки строений, сооружений, не являющихся объектами капитального строительства (павильонов, киосков, навесов и других подобных строений, сооружений);

5) строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования как капитального, так и некапитального характера, если такие строения и сооружения определены правилами землепользования и застройки в качестве вспомогательных видов разрешенного использования (сараи, бани, летние кухни, иные надворные постройки, теплицы, парники и другие строения, сооружения);

6) изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не нарушают архитектурный облик здания и не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом;

7) возведения временных зданий, строений и сооружений на площадках, необходимых для организации строительных работ;

8) установки или возведения временных сооружений общественного назначения: предприятий торговли, общественного питания, бытового обслуживания населения, технического обслуживания и ремонта транспортных средств - общей площадью до 30 м²;

9) строительства зданий, строений и сооружений вспомогательного назначения, расположенных за границами населенных пунктов и предназначенных для обслуживания линейных объектов.

2. 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;

2) несут административную или уголовную ответственность за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей части требований.

3. Дополнительный перечень объектов, выдача разрешений на строительство которых не требуется, может устанавливаться нормативным правовым актом главы администрации Волгоградской области.

4. В отношении зданий, строений и сооружений, возведение которых не требует выдачи разрешений на строительство, созданных с существенными нарушениями требований, установленных пунктом 1 части 2 настоящей статьи, применяются положения статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статья 29. Выдача разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию

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

2. Органы местного самоуправления муниципальных образований в Волгоградской области, выдавшие соответственно разрешение на строительство, выдают разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

3. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение 10 дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан:

1) обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

2) произвести на месте осмотр объекта капитального строительства в целях установления его соответствия градостроительному плану земельного участка и проектной документации;

3) выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

4. Перечень документов, прилагаемых к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, основания для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливаются Градостроительным кодексом РФ. Правительством РФ могут устанавливаться помимо предусмотренных Градостроительным кодексом РФ иные документы, необходимые для получения разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, в целях получения в полном объеме сведений, необходимых для постановки объекта капитального строительства на государственный учет.

Статья 30. Особенности выдачи разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию применительно к объектам индивидуального жилищного строительства

1. Для ввода объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию застройщик обращается в орган, выдавший разрешение на строительство, с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

2. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

4) акт приемки объекта капитального строительства (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта индивидуального жилищного строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществившим строительство, реконструкцию, ремонт;

6) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта индивидуального жилищного строительства техническим условиям на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

7) схема (план), отображающая (отображающий) расположение построенного,

реконструированного, отремонтированного объекта индивидуального жилищного строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, подписанная (подписанный) лицом, осуществившим строительство, либо застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора.

3. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение 10 дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию обязан проверить наличие и правильность оформления документов, указанных в части 2 настоящей статьи, осуществить осмотр объекта индивидуального жилищного строительства и выдать заявителю разрешение на ввод указанного объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

4. Основаниями для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта индивидуального жилищного строительства в эксплуатацию является:

1) отсутствие документов, указанных в части 2 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство.

Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 31. Общие положения о публичных слушаниях.

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с законодательством Российской Федерации, Волгоградской области, Уставом Гусёвского сельского поселения, иными правовыми актами органов местного самоуправления Гусёвского сельского поселения.

2. Публичные слушания проводятся с целью:

- предотвращения ущерба правообладателям объектов недвижимости, жильцам домов, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию;

- информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также контролировать принятие органами местного самоуправления решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по обращениям, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях:

- согласования документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, градостроительные планы в составе проектов межевания с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости, подготавливаемых по решению органами местного самоуправления;

- специальных согласований - представления разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

- согласований предложений об изменении градостроительных регламентов территориальных зон, включая внесение дополнений в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, определяемых посредством планировочных предложений, разработки проектов планировки, о внесении изменений в настоящие Правила.

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные, необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также структурными подразделениями администрации Гусёвского сельского поселения.

Статья 32. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о предоставлении разрешения на условно-разрешенные виды использования земельного участка и объекта капитального строительства и отклонений от Правил.

1. В случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки и/или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные, применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования территории с. Гусёвка требуется специальное согласование.

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний. Специальные согласования могут проводиться:

- на стадии градостроительной подготовки земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

- на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

- в процессе использования земельных участков, иных объектов недвижимости, когда правообладатели планируют изменить их назначение.

Заявление на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется главе администрации Гусёвского сельского поселения.

Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

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

- общую информацию о планируемых объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (численность работающих, грузооборот, потребность в подъездных железнодорожных путях, энергообеспечение, водоснабжение и т.д.), о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), о планируемом количестве посетителей и о потребности в местах парковки автомобилей.

Заявление регистрируется в день его поступления, в течение 3-х дней после регистрации заявления уполномоченный орган в области архитектуры и градостроительства запрашивает письменные заключения по предмету запроса от:

а) уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды;

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

в) уполномоченного органа по охране и использованию объектов культурного наследия.

Указанные запросы направляются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям и требованиям охраны объектов культурного наследия.

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья и безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

- не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

Письменные заключения указанных уполномоченных органов по природным ресурсам и охране окружающей среды, по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору, по охране и использованию объектов культурного наследия предоставляются в уполномоченный орган по вопросам архитектуры и градостроительства в течение 14 дней со дня поступления

запроса.

После получения заключений указанных уполномоченных органов, в срок не более трех недель после регистрации, заявки уполномоченный орган архитектуры и градостроительства подготавливает письменное заключение по заявлению.

Комиссия по землепользованию и застройке подготавливает и направляет главе администрации Гусёвского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости и не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается главой администрации Гусёвского сельского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Решение о предоставлении специального согласования или об отказе в его предоставлении должно состояться не позднее 60 дней со дня подачи заявления, за исключением случаев, когда с заявителем достигнута договоренность об ином сроке.

Решение об отказе в предоставлении специального согласования, или о предоставлении специального согласования может быть обжаловано в суде.

2. Владельцы земельных участков, имеющих размеры меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные неблагоприятные характеристики, которые не позволяют эффективно использовать земельные участки, могут ходатайствовать об отклонениях от настоящих Правил.

Отклонениями от Правил является санкционированное для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д.

Заявление на получение разрешения об отклонении от настоящих Правил направляется в Комиссию по землепользованию и застройке и должно содержать обоснования того, что отклонения от Правил:

- необходимы для эффективного использования земельного участка;
- не ущемляют права правообладателей смежно-расположенных земельных участков и не входят в противоречие с интересами жителей с. Гусёвка;
- допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности по экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным нормам, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемыми техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

Комиссия организует рассмотрение поступившего заявления на публичных слушаниях, на которые персонально приглашаются владельцы объектов недвижимости, смежно-расположенных с земельным участком, относительно которого запрашивается отклонение, а также представители уполномоченных органов, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Комиссия подготавливает и направляет главе администрации Гусёвского сельского поселения рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил

принимается главой администрации Гусёвского сельского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Решение об отказе или о предоставлении разрешений на отклонение от настоящих Правил может быть обжаловано в суде.

Глава 6. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов

Статья 33. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Земельным кодексом РФ.

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

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;

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

3. Муниципальными нуждами Гусёвского сельского поселения и Ольховского муниципального района, которые могут быть основаниями для резервирования, изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, является необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

а) объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

б) автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах с. Гусёвка.

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

Статья 35. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

- документов территориального планирования, отображающих зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для реализации государственных и муниципальных нужд);

- проектов планировки.

2. В соответствии с градостроительным законодательством:

- со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Волгоградской области, муниципальной собственности и расположенных в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд;

- собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

3. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, правовой акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;

- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

- карту, отображающую границы резервирования земельных участков в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;

- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию, а также список физических и юридических лиц - собственников, пользователей, владельцев, арендаторов земельных участков и иных объектов недвижимости.

4. Правовой акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования;

- возможность выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;

- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

Статья 36. Установление публичных сервитутов.

1. Публичный сервитут в отношении земельных участков или иных объектов недвижимости, принадлежащих физическим или юридическим лицам, устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута – временного или постоянного ограничения для правообладателей на использование вышеуказанных объектов недвижимости - осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

2. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых и геодезических знаков и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

3. Срок установления публичного сервитута в отношении земельного участка, расположенного в границах земель, зарезервированных для государственных или муниципальных нужд, не может превышать срок резервирования таких земель.

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

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

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

6. Границы зон действия публичных сервитутов обозначаются в градостроительных планах земельных участков. Границы зон действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

7. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

Глава 7. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

Статья 37. Основание и право внесения изменений в Правила.

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение представительного органа местного самоуправления поселения –Ольховский сельский Совет, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в законодательстве Российской Федераций, субъекта Российской Федерации - Волгоградской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнений и уточняющих положений (предельных параметров разрешенного строительства, дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям и т.д.).

2. Основанием для рассмотрения вопроса о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения границ территориальных зон и градостроительных регламентов является заявка, содержащая обоснования того, что установленные Правилами положения:

- не позволяют эффективно использовать объекты недвижимости;
- приводят к несоразмерному снижению стоимости объектов недвижимости;
- препятствуют осуществлению общественных интересов развития конкретной территории или наносят вред этим интересам.

Настоящие Правила могут быть изменены по иным законным основаниям решениями представительного органа местного самоуправления поселения – Гусёвского сельского Совета.

3. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают органы местного самоуправления Гусёвского сельского поселения:

1) Администрация в лице главы администрации Гусёвского сельского поселения;

2) депутаты представительного органа местного самоуправления поселения – Гусёвского сельского Совета.

3) Комиссия по землепользованию и застройке;

4) уполномоченное в области градостроительной деятельности должностное лицо администрации Гусёвского сельского поселения;

5) общественные организации;

6) органы общественного самоуправления;

7) правообладатели объектов недвижимости.

Указанное право реализуется путем подготовки соответствующих предложений, направляемых в Комиссию по землепользованию и застройке.

Статья 38. Внесение изменений в Правила.

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

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

Обращение и его копия регистрируется не позднее следующего рабочего дня после поступления и направляется председателю Комиссии по землепользованию и застройке. Председатель Комиссии в течение 10 дней принимает решение о рассмотрении обращения, либо об отказе в рассмотрении обращения с обоснованием причин и информирует об этом заявителя.

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведения публичных слушаний в порядке и сроки, определенные статьей 32 настоящих Правил.

На публичные слушания приглашаются правообладатели недвижимости, интересы которых затрагиваются, а также представители органов, уполномоченных регулировать и контролировать землепользование и застройку, другие заинтересованные лица. Позиция указанных органов по рассматриваемому вопросу должна быть письменно зафиксирована в соответствующих заключениях, представляемых в Комиссию до проведения публичных слушаний и доступных для ознакомления всем заинтересованным лицам.

Подготовленные по итогам публичных слушаний рекомендации Комиссии направляются главе администрации Гусёвского сельского поселения, который не позднее 7 дней принимает решение, копия которого вывешивается на соответствующем стенде в здании администрации Гусёвского сельского поселения.

В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации Гусёвского сельского поселения направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления поселения;

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

3. Изменения в части II, III настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения уполномоченного органа.

Изменения статьи 40 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственного уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

Часть II. Карты градостроительного зонирования и градостроительных ограничений.
Статья 39. Карты градостроительного зонирования территории с. Гусёвка

Статья 40. Карты градостроительных ограничений территории с. Гусёвка

ЧАСТЬ Ш. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 41. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования.

На карте градостроительного зонирования выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые обозначения	Наименование территориальных зон	стр.
ЖИЛЫЕ ЗОНЫ		
Ж-1	Зона застройки индивидуальными жилыми домами	
Ж-2	Зона застройки малоэтажными жилыми домами	
ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ		
Ц-1	Зона общественного назначения	
Ц-2	Зона размещения объектов здравоохранения, образования и спорта	
ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ		
Р-1	Зона парков, бульваров и набережных	
Р-2	Зона природных ландшафтов	
ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ		
СХ-1	Зона сельскохозяйственных угодий	
ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ		
П-1	Зона размещения производственных объектов	
П-2	Зона размещения объектов коммунально-складского назначения	
П-3	Зона размещения объектов обслуживания транспортных средств	
ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ		
С-1	Зона кладбищ	
С-2	Зона размещения объектов санитарно-технического назначения	
С-3	Зона озеленения специального назначения	
ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ		
ИТ-1	Зона инженерно-транспортной инфраструктуры	
ИТ-2	Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры	

статья 42. Градостроительные регламенты территориальных зон.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур, формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов из отдельно стоящих и блокированных жилых зданий с минимально разрешенным набором услуг для населения местного значения (с возможностью ведения непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции в целях удовлетворения личных потребностей).

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

объекты индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем 3, предназначенные для проживания одной семьи.

	Минимальные размеры земельного участка (га)*	Максимальные размеры земельного участка (га)*
Предельные размеры земельных участков под объектами индивидуального жилищного строительства и изолированными частями 2-х квартирных жилых домов.	0,06	0,5

*В соответствии с Постановлением №504 от 26.08.2009 «О внесении изменений в постановление Администрации Ольховского района № 466 от 14.12.2004»

отдельно стоящие блокированные двух семейные жилые дома;

многоквартирные жилые дома этажностью не выше 3 этажей;

детские сады, иные объекты дошкольного воспитания;

школы средние, общеобразовательные;

магазины товаров первой необходимости, без специализированных магазинов строительных материалов, без магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;

временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля) и обслуживания населения;

предприятия бытового обслуживания;

здания, строения и сооружения пожарной охраны;

здания, строения и сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гостевые дома;

отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок;

хозяйственно-бытовые здания, строения и сооружения;

сооружения для хранения, инвентаря, топлива;

строения для содержания домашних животных и птицы;

теплицы, оранжереи;

индивидуальные бани, надворные туалеты;

палисадники, огороды, сады;

индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;

объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
площадки для сбора мусора;
индивидуальные бассейны;
объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания данной зоны или являющиеся частью системы инженерной инфраструктуры всего населенного пункта (размещаются при соблюдении технических норм и регламентов).

1.3.Условно-разрешенные виды использования
пункты оказания первой медицинской помощи;
аптечные пункты;
прачечные и химчистки;
площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
школы-интернаты любого профиля и дома ребенка;
отдельно стоящие кафе и закусочные;
временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения;
склады для хранения сельскохозяйственного инвентаря;
хранилища продовольственных товаров;
административные здания;
многофункциональные торговые комплексы, центры обслуживания населения местного значения.
кинотеатры, дома культуры, библиотеки;
почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции.

Предельные параметры разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства
для зоны застройки индивидуальными жилыми домами
Минимальная площадь участка на одну семью блокированного жилого дома - 75,2 м², включая площадь застройки, без площади застройки - 30 м².
Расстояние между фронтальной границей участка и основным строением в соответствии со сложившейся линией застройки, в иных случаях до 6 м.
Минимальное расстояние от границ землевладения до строений, а также между строениями:
от границ соседнего участка до:
- основного строения - 3 м;
- хозяйственных и прочих строений - 1 м;
- открытой стоянки - 1 м;
- отдельно стоящего гаража - 1 м.
- от основных строений до отдельно стоящих хозяйственных и прочих строений - в соответствии с требованиями СНиП 2.07.01-89** «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», а также СанПиН 42-128-4690-88 «Санитарные правила содержания территорий населенных мест».
4. В сельских поселениях и в районах усадебной застройки населенных пунктов размещаемые в пределах жилой зоны группы сараев должных содержать не более 30 блоков каждая. Сараи для скота и птицы следует предусматривать на расстоянии от окон жилых помещений дома с учетом санитарно-гигиенических требований, но не менее, м: одиночные или двойные – не менее 10 м,
до 8 блоков – не менее 25 м,

свыше 8 до 30 блоков – не менее 50 м

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

2. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников и в случаях, обусловленных историко-культурными охранными сервитутами, а также блокировка хозяйственных построек.

3. С целью создания условий для хозяйственной деятельности населения в зоне застройки индивидуальными жилыми домами необходимо организовывать хозяйственные проезды. Хозяйственные проезды устраиваются параллельно проезжим частям улиц между земельными участками, предназначенными для ведения личного подсобного хозяйства, с примыканием по задним межевым линиям земельным участков. Ширину хоз. проездов принять от 6 до 8 метров, при устройстве сквозных проездов, но не менее 4 метров. При тупиковом проезде - с устройством разворотных площадок размером 16х16 метров, но не менее 10х10 метров. Хоз. проезды устраивать на участках линейной конфигурации, не занятых капитальными строениями, по согласованию со смежными землепользователями, с решением вопроса при перевесе голосов более 50 %. При равном количестве голосов, решающий голос имеет глава поселения.

Благоустройство территории общего пользования в зоне застройки индивидуальными жилыми домами (организация подъездов к индивидуальным жилым домам, к встроенным/пристроенным гаражам, озеленение) осуществляется в соответствии с утвержденной градостроительной документацией и согласовывается с уполномоченным органом или должностным лицом в сфере градостроительной деятельности.

Коэффициент использования территории:

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

для блокированных жилых домов - не более 1,0.

5. Высота зданий.

Для всех основных строений количество надземных этажей - до двух с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 9,6 м; до конька скатной кровли - не более 13,6 м.

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

Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

6. Размещение выгребов производится с соблюдением санитарных норм и правил с согласованием с надзорными органами.

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

РАССТОЯНИЯ ОТ ПОМЕЩЕНИЙ (СООРУЖЕНИЙ) ДЛЯ СОДЕРЖАНИЯ И РАЗВЕДЕНИЯ ЖИВОТНЫХ ДО ОБЪЕКТОВ ЖИЛОЙ ЗАСТРОЙКИ

Нормативный разрыв	Поголовье (шт.)						
	свиньи	коровы, бычки	овцы, козы	кролики - матки	птица	лошади	нутрии, песцы
10 м	до 5	до 5	до 10	до 10	до 30	до 5	до 5
20 м	до 8	до 8	до 15	до 20	до 45	до 8	до 8
30 м	до 10	до 10	до 20	до 30	до 60	до 10	до 10
40 м	до	до	до	до	до	до	до

	15	15	25	40	75	15	15

8. Требования к ограждению земельных участков (в соответствии с «Временными региональными нормативами градостроительного проектирования Волгоградской области, утвержденными Постановлением Главы Администрации Волгоградской области от 5.09.2007 г. № 1574):

при устройстве ограждений со стороны территорий общего пользования (улиц, проездов, площадей) по главным магистралям сельских поселений высота ограждений и материал, из которого они изготавливаются, согласовываются с уполномоченным органом или должностным лицом в сфере градостроительной деятельности;

высота ограждений должна быть не более 2,2 метра;

по меже соседних земельных участков рекомендуется устанавливать не глухие ограждения (с применением сетки-рабицы, ячеистых сварных металлических сеток, деревянных решетчатых конструкций с площадью просветов не менее 50% от площади забора);

установка по меже глухих ограждений (с применением сборного железобетона, кирпича, асбоцементных листов, пиломатериалов и др.) может осуществляться без ограничений при их высоте не более 0,75 метра (с наращиванием до предельной высоты не глухими конструкциями);

при высоте более 0,75 метра глухие ограждения могут устанавливаться застройщиком по всему периметру земельного участка (по меже с соседними земельными участками) только при письменном согласии владельцев соседних земельных участков, оформленном в 2-х экземплярах, хранящихся у заинтересованных сторон, заключивших соглашение.

9. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах жилых домов, выходящих на улицы, или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

10. Вспомогательные строения, за исключением гаражей и гостевых домов, размещать со стороны улицы не допускается.

Ж-2. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ МАЛОЭТАЖНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования жилых районов, микрорайонов и кварталов застройки многоквартирных зданий этажностью не выше 3 этажей, зданий, строений и сооружений обслуживания населения и нежилого назначения.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1.Основные виды разрешенного использования:

-многоквартирные жилые дома не выше 3 этажей;

- магазины товаров первой необходимости, без специализированных магазинов строительных материалов, без магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов;

- предприятия коммунально- бытового обслуживания населения.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

- встроенные в жилые дома объекты обслуживания населения;

- встроенные, подземные или полузаглубленные гаражи;

- стоянки из расчета не более чем 1 место парковки на одну квартиру;

- открытые стоянки для временного хранения автотранспорта (по расчету согласно строительным нормам и правилам);

- объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания данной зоны или являющиеся частью системы инженерной инфраструктуры всего населенного пункта (размещаются при соблюдении технических норм и регламентов).

.

1.3. Условно-разрешенные виды использования:

- магазины специализированной торговли;

- торговые и торгово-развлекательные здания, строения и сооружения;

- здания, строения, сооружения общественного питания;

- здания со спортзалом и помещениями для досуговых занятий;

- клубы, в том числе специализированного назначения;

- культовые объекты;

- дома культуры.

Предельные параметры разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства
для зоны застройки малоэтажными жилыми домами:

1. Минимальная площадь участка многоквартирного жилого дома - из расчета 19,3 м² на 1 чел.

2. Коэффициент использования территории: не более 0,94.

3. Высота зданий:

Для всех основных строений количество надземных этажей - до трех с возможным использованием (дополнительно) мансардного этажа и высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 16 м.

Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли - не более 11,6 м; до конька скатной кровли - не более 7 м.

Как исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

4. Предприятия обслуживания, разрешенные "по праву застройки", размещаются в первых этажах выходящих на улицы жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы отдельно от помещений общего пользования многоквартирных домов.

5. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улицы не допускается.

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

.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ.

Ц-1. ЗОНА АДМИНИСТРАТИВНО-ДЕЛОВОГО ЦЕНТРА.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования центра населенного пункта с преимущественным спектром административных, общественных, культурных и обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции, объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением периодических и эпизодических потребностей населения.

Зона охватывает центр населенного пункта, характеризующийся многофункциональным использованием территории.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

-многоквартирные жилые здания не выше 3 этажей;

- торгово-развлекательные комплексы;

- кинотеатры, видеосалоны;

- здания, строения и сооружения отделений связи, почты, телефонных переговорных пунктов;

- учреждения правоохранительных органов;

- административно-офисные здания;

- здания общественных организаций, государственных служб и учреждений;

- кредитно-финансовые учреждения;

- учреждения здравоохранения (поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи);

- детские образовательные учреждения (детские сады, школы, в том числе специализированные);

- библиотеки;

- предприятия коммунально-бытового обслуживания (бани, сауны, парикмахерские, прачечные, химчистки);

-автостанции, автовокзалы;

- рынки;

- предприятия общественного питания (столовые, кафе, закусочные, бары, рестораны);

- предприятия розничной торговли;

- культовые здания, сооружения;

- мемориальные комплексы;

- гостиницы, гостевые дома не выше 3 этажей (не считая мансардных этажей);

- музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи;

- дома культуры, клубы для общения и досуговых занятий, встреч, детей и молодёжи;

- клубы для отдыха или иного специализированного назначения;

- здания, строения и сооружения пожарной охраны;

- аллеи, скверы, ландшафтные сады;

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;

- хозяйственные постройки;

- объекты пожарной охраны;

- встроено-пристроенные гаражи для легковых автомобилей (включая подземные, полуподземные (заглубленные);

- парковки автомобилей перед зданиями, строениями и сооружениями делового, культурного, общественного бытового назначения вместимостью не более 50 машиномест;

- здания, строения и сооружения жилищно-эксплуатационных и аварийно-диспетчерских служб;

- объекты инженерной инфраструктуры, предназначенные для обслуживания данной зоны или являющиеся частью системы инженерной инфраструктуры всего населенного пункта (размещаются при соблюдении технических норм и регламентов).

Условно-разрешенные виды использования:

-здания, строения и сооружения соответствующие требованиям застройки и санитарным и противопожарным нормам, не поименованные в списках основных и вспомогательных видов разрешенного использования.

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

для зоны общественного назначения

Для жилых домов, выходящих на магистральные улицы, количество жилых помещений - не более 10% площади первого этажа дома.

Коэффициент использования территории: для жилых кварталов - не более 1,0 для каждого земельного участка.

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

Ц-2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ, ОБРАЗОВАНИЯ И СПОРТА.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- детские дошкольные и общеобразовательные учреждения;
- детские дома-интернаты;
- здания строения и сооружения больниц общего типа и госпиталей;
- поликлиники и пункты оказания первой медицинской помощи;
-здания, строения, сооружения медицинских консультативных центров и центров психологической реабилитации населения;
-фельдшерско-акушерские пункты;
- станции скорой помощи;
- физкультурно-оздоровительные центры;
- универсальные спортивные и развлекательные комплексы (с трибунами) до 100 мест, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарные классификации предприятий, сооружений и иных объектов», п.7.1.12, имеющие санитарно-защитную зону 50 м;
- спортивные и игровые площадки;
- стадионы;
-бассейны;
-теннисные корты;
- аллеи, скверы, ландшафтные сады;
- аптеки;
- магазины товаров первой необходимости.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общественные туалеты;
- гостевые автостоянки;
- здания, строения и сооружения пожарной охраны.

1.3. Условно-разрешенные виды использования:

- банные комплексы.

Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

для зоны размещения объектов здравоохранения, образования и спорта

Площадь озеленения земельных участков - не менее 40% территории.

Высота и размеры в плане зданий предприятий обслуживания населения должны соответствовать требованиям к застройке земельных участков жилой зоны, для которой они предназначены.

Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью скоростных и магистральных улиц непрерывного движения - 50 м; проезжей частью улиц и дорог местного значения - 25 м.

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Р-1. ЗОНА ПАРКОВ, БУЛЬВАРОВ И НАБЕРЕЖНЫХ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования озелененных участков населенного пункта, предназначенных для кратковременного отдыха и проведения досуга населением на обустроенных открытых пространствах в центральных и жилых районах населенного пункта, в пределах установленных красных линий.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:
- парки многофункциональные и специализированные;
- сады;
- бульвары, скверы, аллеи;
- спортивные и игровые площадки;
- аттракционы;
- летние театры, концертные площадки;
- бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы, элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;
- мемориальные комплексы;
- пляжи, зеленые пляжи.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:
- парковки автомобилей;
- хозяйственные, обслуживающие и административные здания, строения и сооружения;
- общественные туалеты;
- пункты оказания первой медицинской помощи, спасательные станции;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы).

1.3. Условно-разрешенные виды использования:
- игровые залы, бильярдные;
- предприятия общественного питания (кафе, бары, закусочные);
- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания населения.

Баланс территории

Территории	Разделение территории, %
Зеленые насаждения	65 - 75
Аллеи и дороги	10 - 15
Площадки	8 - 12
Сооружения	5 - 7

Р-2. ЗОНА ПРИРОДНЫХ ЛАНДШАФТОВ.

Зона, охватывающая территории со сложным прибрежным рельефом, выделена для обеспечения правовых условий сохранения природных особенностей и ландшафтов, одновременно стимулируя создание условий для отдыха населения, при условии, что планируемые мероприятия будут осуществляться с минимальным воздействием на уязвимые элементы окружающей среды.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы;
- луга;
- лесопарки, лугопарки, гидропарки;
- площадки для пикников и рыбной ловли;
- пляжи;
- спортивные тренировочные базы;
- яхт-клубы, лодочные станции, эллинги;
- игровые поля;
- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря, спортивные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- детские физкультурно-оздоровительные, реабилитационные центры;
- дома приема гостей, кемпинги, мотели;
- предприятия общественного питания.

1.2.Вспомогательные виды разрешенного использования:

- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- парковки автомобилей;
- общественные туалеты;

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- интернаты для престарелых;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- объекты религиозного характера.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1. ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ

Зона выделена для обеспечения организационно-правовых условий сохранения сельскохозяйственных угодий, предотвращения их занятия другими видами деятельности.

1.Виды разрешенного использования земельных участков

1.1. Основные виды разрешенного использования:

поля и участки для выращивания сельскохозяйственной продукции;

луга, пастбища, сенокосы;

залежи;

земли занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и др.);

здания, строения, сооружения сельскохозяйственного назначения для ведения сельскохозяйственного производства.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:

лесозащитные полосы;

линейные инженерные и транспортные коммуникации.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ.

П-1. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ПРОМЫШЛЕННЫХ ОБЪЕКТОВ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования промышленных районов, узлов и площадок, включающих производственные предприятия, являющиеся источником шума, движения транспорта и других видов загрязнения окружающей среды.

Сочетание различных видов разрешенного использования объектов недвижимости осуществляется только при соблюдении санитарных и экологических нормативов и требований.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- предприятия IV и V классов вредности и сопутствующие им здания, строения и сооружения при условии соблюдения соответствующих санитарно-защитных зон;
- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 3 этажей;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;
- здания и сооружения бытового обслуживания населения;
- бани и сауны, имеющие санитарно-защитную зону 100 м, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», п.7.1.12;
- объекты складского назначения различного профиля;
- хранилища;
- объекты оптовой торговли;
- отдельно стоящие гаражи различного вида, пристроенные гаражи, автостоянки,
- здания, строения и сооружения пожарной охраны;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения участковые пункты милиции;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- приемные пункты и предприятия прачечной и химчистки.

Вспомогательные виды разрешенного использовании:

парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, обслуживающих и коммерческих видов использования;

площадки для выгула собак;

общественные туалеты;

антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи;

озеленение территории санитарно-защитных зон;

инженерные сооружения, необходимые для функционирования предприятий, расположенных в установленной зоне.

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

предприятия, нарушающие требования к застройке, по обслуживанию транспортных средств.

антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи.

П-2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования зоны населенного пункта с преимущественным спектром обслуживающих видов недвижимости, разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, связанных с удовлетворением периодических потребностей населения при ограничении жилых функций.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 3 этажей;
- магазины, торговые центры, рынки;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы;
- здания и сооружения бытового обслуживания населения;
- бани и сауны, имеющие санитарно-защитную зону 100 м, согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарные классификации предприятий, сооружений и иных объектов», п.7.1.12;
- объекты складского назначения различного профиля;
- склады, базы, хранилища;
- объекты оптовой торговли;
- отдельно стоящие гаражи различного вида, пристроенные гаражи, автостоянки;
- здания, строения и сооружения пожарной охраны;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы;
- отделения участковые пункты милиции;
- сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств;
- предприятия по обслуживанию транспортных средств;
- приемные пункты и предприятия прачечной и химчистки.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- административно-офисные здания;
- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия IV и V классов вредности и сопутствующие им здания.

Предельные параметры разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства
для зоны размещения объектов коммунально-складского назначения.

Расстояние от границ участков производственных объектов до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м

П-3. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ ТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования центров обслуживания автомобильного и речного транспорта: приема, хранения и заправки, ремонта, технического и сервисного обслуживания при ограничении жилых функций.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:

- грузовые и пассажирские автостанции, автовокзалы;
- автомобильный сервис (мотели, кемпинги, площадки для отдыха)
- автозаправочные станции (АЗС), авто газозаправочные станции (АГЗС) – при условии соблюдения санитарных и противопожарных норм и регламентов;
- посты/станции технического обслуживания (СТО) и пункты мойки автомобилей;
- гаражи, гаражные общества, гаражи боксового типа;
- машиноремонтные мастерские;
- автостоянки различного типа;

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- предприятия торговли (магазины продовольственных и непродовольственных товаров, магазины сопутствующих товаров – автозапчастей и т.д.);
- встроенные и отдельно стоящие предприятия общественного питания;
- склады, хранилища;
- отделения, участковые пункты милиции;
- объекты пожарной охраны;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
-административно-офисные здания;
- общественные туалеты.

1.3. Условно-разрешенные виды использования:

- предприятия, нарушающие требования к застройке, санитарные и противопожарные нормы.

Предельные параметры разрешенного
строительства, реконструкции объектов капитального строительства
для зоны застройки объектами обслуживания транспортных средств.

Для основных видов разрешенного использования расстояние от границ участков обслуживающих объектов до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать не менее 50 м

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

С-1. ЗОНА КЛАДБИЩ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования кладбищ и установление территорий их влияния.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1.Основные виды разрешенного использования:
-закрытые кладбища и мемориальные комплексы;
- кладбища с погребением после кремации;
- сельские кладбища, имеющие санитарно-защитную зону 50 м;
- кладбища до 10 га, имеющие санитарно-защитную зону 100 м согласно СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- аллеи, скверы;
- временные павильоны торговли и обслуживания населения.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей;
- оранжереи;
- хозяйственные корпуса;
- резервуары для хранения воды;
- объекты пожарной охраны;
- общественные туалеты;
- парковки.

С-2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ САНИТАРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования территорий населенного пункта, на которых размещаются предприятия по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Основные виды разрешенного использования:
склады, свежего компоста;
полигоны (кроме полигонов по обезвреживанию и захоронению токсичных отходов);
усовершенствованные свалки;
поля компостирования;
поля ассенизации;
сливные станции;
мусороперегрузочные станции;
поля складирования и захоронения обезвреженных осадков (по сухому веществу).

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования:
сопутствующие производства и технологические установки;
озеленение территории санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны;
инженерно-планировочные сооружения, элементы и объекты инженерного благоустройства;
здания строения и сооружения ведомственной охраны;
административные здания;
лаборатории;
площадки для стоянки служебных автомобилей.

С-3. ЗОНА ОЗЕЛЕНЕНИЯ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Зона выделена для обеспечения правовых условий создания и сохранения экологически чистой окружающей среды города в интересах населения, сохранения и воспроизводства растений, обеспечения рационального использования территории населенного пункта.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1. Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы;
- луга;
- лесопарки, лугопарки, гидропарки;
- санитарно-защитные озеленение;
- лесозащитные, ветрозащитные полосы;
- озеленение оврагов.

1.2.Вспомогательные виды разрешенного использования:

- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- парковки автомобилей;
- объекты пожарной охраны;
- площадки для выгула собак;
- площадки для мусоросборников.
- общественные туалеты.

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- спортивные тренировочные базы, конно-спортивные базы;
- игровые поля.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

ИТ-1. ЗОНА ИНЖЕНЕРНО-ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Зона выделена для обеспечения правовых условий эксплуатации объектов транспортной инфраструктуры и линейно-кабельных сооружений. В соответствии с подпунктом 3 пункта 3 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов на земельные участки и объекты капитального строительства в этой зоне не распространяется. Их использование определяется уполномоченными органами в соответствии с законодательством Российской Федерации.

1. Зона инженерно-транспортной инфраструктуры предназначена для размещения объектов транспортной инфраструктуры, в том числе сооружений и коммуникаций автомобильного транспорта, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов, а также для размещения сооружений и коммуникаций канализации и очистки стоков, газоснабжения, теплоснабжения, связи, объектов электросетевого хозяйства а также территорий, необходимых для их технического обслуживания и охраны.

2. В состав зоны инженерно-транспортной инфраструктуры включаются территории улично-дорожной сети и конструктивных элементов дорожно-транспортных сооружений (опор путепроводов).

3. Внутриквартальные проезды, подъездные пути предназначены для обеспечения транспортной связи с объектами, размещенными на внутриквартальной территории и разрабатываются в составе проекта планировки квартала. При размещении объекта, не предусмотренного ранее разработанным проектом планировки, подъездные пути и проезды, необходимые для строительства и эксплуатации объекта выполняются за счет застройщика. Проектная документация на строительство внеплощадочных подъездов и сооружений разрабатывается и согласовывается в составе документации на объект в целом.

4. При осуществлении работ по развитию улично-дорожной сети, других объектов транспортного назначения, финансируемых за счет средств федерального, регионального или местного бюджета, расходы по выносу из зон строительства инженерных сетей и коммуникаций, находящихся на балансе предприятий, организаций и учреждений, предусматриваются в рамках реализуемых проектов.

5. Зоны инженерно-транспортной инфраструктуры, как правило, относятся к территориям общего пользования, за исключением земельных участков, предоставляемых предприятиям, учреждениям и организациям автомобильного и трубопроводного транспорта для осуществления возложенных на них специальных задач по эксплуатации, содержанию, строительству, реконструкции, ремонту, развитию зданий, строений и сооружений.

6. Строительство и реконструкция объектов дорожно-транспортной инфраструктуры (улиц, дорог, площадей, набережных, мостов, путепроводов, пешеходных и транспортных тоннелей, транспортных развязок) осуществляется на основе генерального плана населенного пункта и /или поселения, комплексной транспортной схемы развития всех видов пассажирского транспорта, схем организации дорожного движения транспорта с учетом перспективного развития уровня автомобилизации.

7. При разработке проектов улиц и площадей в их составе обязательным является раздел: «Организация дорожного движения и подземные коммуникации». При реконструкции улиц и площадей предусматривается, если это необходимо, переустройство инженерных сетей.

3. Размещение в зоне инженерно-транспортной инфраструктуры объектов жилого и общественно-делового назначения не допускается.

4. Инженерные коммуникации проектируются в соответствии с генеральным планом поселения, схемой территориального планирования субъекта Российской Федерации, схемой территориального планирования Российской Федерации, а также планируемым размещением объектов капитального строительства федерального и регионального значения

5. Прокладка инженерных коммуникаций должна производиться, как правило, на

территориях зоны инженерно-транспортной инфраструктуры. Места прокладки коммуникаций по улицам и транспортным магистралям определяются их поперечными профилями. При прокладке коммуникаций в охранных зонах требуется согласование уполномоченных государственных органов.

6. Проектирование и строительство инженерных коммуникаций осуществляется в соответствии со строительными нормами и правилами, техническими регламентами.

7. При необходимости прокладки магистральной сети, не предусмотренной утвержденной градостроительной документацией, ее трассировка, условия проектирования и строительства должны рассматриваться органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности по представлению проектных материалов заказчиком.

8. При прокладке коммуникаций по благоустроенным территориям в проектах должны предусматриваться объемы и мероприятия по качественному восстановлению благоустройства в первоначальном объеме, в том числе и озеленению, которые должны быть согласованы с владельцами этих территорий и осуществлены за счет заказчика до ввода в эксплуатацию данного объекта.

9. Владельцы коммуникаций обязаны иметь достоверную и полную документацию по принадлежащим (эксплуатируемым) им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в орган, уполномоченным в области градостроительной деятельности, документы об изменениях, связанных с их проектированием, строительством и эксплуатацией (исполнительная съемка).

10. При прокладке сетей заказчик обязан выполнить:

1) разбивку на местности осей прокладываемых трасс инженерных коммуникаций в соответствии с рабочими чертежами;

2) исполнительную съемку проложенных трасс инженерных коммуникаций до ввода их в эксплуатацию.

11. Проектная документация на строительство инженерных сетей разрабатывается по техническим условиям эксплуатирующих организаций на основании градостроительного плана земельного участка.

12. При разработке рабочей документации отдельной транзитной или магистральной коммуникации должен учитываться проект строительства, реконструкции, благоустройства улицы, по которой намечена прокладка сети, а также ранее разработанные или разрабатываемые проекты на размещение других инженерных сетей и объектов инженерной инфраструктуры.

13. Проектирование инженерных коммуникаций следует производить только на актуальной топографической основе М 1:500, выданной органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.

14. Производство земляных работ, связанных с прокладкой инженерных сетей на территории поселения, выполняется в соответствии с утвержденной проектной документацией.

ИТ-2. ЗОНА РАЗМЕЩЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ.

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования территорий населенного пункта, на которых размещаются объекты капитального строительства технического и инженерного обеспечения жилого фонда, общественных и промышленных предприятий.

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1.1 Основные виды разрешенного использования:

- водонапорные башни, имеющие охранную зону 15 м, согласно СНиП 2.04.02-84* «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения», п.10.17.
- водозаборные сооружения, фильтровальные станции;
- водопроводные очистные сооружения;
- метеостанции;
- насосные станции, водонапорные башни, резервуары;
- очистные сооружения локальных систем канализации;
- газораспределительные станции;
- центральные, автономные котельные;
- электроподстанции;

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- сопутствующие производства и технологические установки;
- озелененные территории санитарно-защитных зон и зон санитарной охраны;
- инженерно-планировочные сооружения, элементы и объекты инженерного благоустройства;
- хранилища реагентов и реактивов для технологических процессов;
- здания, строения, сооружения ведомственной охраны;
- административные здания;
- лаборатории;
- площадки для стоянки служебных автомобилей.

ЗОНЫ ОГРАНИЧЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.
ВЗ. ВОДООХРАННАЯ ЗОНА.

Водоохранная зона выделяется для предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод; предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов; сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

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.

В соответствии с Водным кодексом РФ от 03. 06. 2006 г. № 74-ФЗ размеры водоохранной зоны установлены: для р. Ольховки – 100 м, р. Чертолейка – 100 м.

1.В границах водоохранных зон запрещается:

использование сточных вод для удобрения почв;

размещение кладбищ, скотомогильников,

мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

2. В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

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

ПЗ. ПРИБРЕЖНАЯ ЗАЩИТНАЯ ПОЛОСА.

В соответствии с Водным кодексом РФ от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ размеры прибрежной защитной полосы установлены: для р. Ольховки – 50 м, р. Чертолейка – 50 м.

1. В границах прибрежных защитных полос запрещается:

использование сточных вод для удобрения почв;

размещение кладбищ, скотомогильников,

мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

распашка земель;размещение отвалов размываемых грунтов;

выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

2. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством РФ (часть восемнадцатая в ред. Федерального закона от 14.07.2008 N 118-ФЗ).

СЗ. САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫЕ ЗОНЫ.

1. В санитарно-защитной зоне не допускается размещать:
жилую застройку, включая отдельные жилые дома,
ландшафтно-рекреационные зоны,
зоны отдыха,
территории курортов, санаториев и домов отдыха,
территорий садоводческих товариществ и коттеджной застройки,
коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также других территорий с нормируемыми показателями качества среды обитания;
спортивные сооружения,
детские площадки,
образовательные и детские учреждения,
лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2. В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать:
объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм,
склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий;
объекты пищевых отраслей промышленности,
оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,
комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

3. Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства:
нежилые помещения для дежурного аварийного персонала,
помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель),
здания управления,
конструкторские бюро,
здания административного назначения,
научно-исследовательские лаборатории,
поликлиники,
спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа,
бани, прачечные,
объекты торговли и общественного питания,
мотели, гостиницы,
гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта,
пожарные депо,
местные и транзитные коммуникации,
ЛЭП, электроподстанции,
нефте- и газопроводы,
артезианские скважины для технического водоснабжения,
водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды,
канализационные насосные станции,
сооружения оборотного водоснабжения,
автозаправочные станции,
станции технического обслуживания автомобилей.
4. Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне не входит в ее размер, а выбросы

автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

5. Санитарно-защитная зона или какая-либо ее часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения промышленной или жилой территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарно-защитной зоны.

6. Размеры санитарно-защитных зон для промышленных объектов и производств, являющихся источниками физических факторов воздействия на население устанавливаются на основании акустических расчетов с учетом места расположения источников и характера создаваемого ими шума, электромагнитных полей, излучений, инфразвука и других физических факторов. Для установления размеров санитарно-защитных зон расчетные параметры должны быть подтверждены натурными измерениями факторов физического воздействия на атмосферный воздух.

7. Размеры санитарно-защитных зон определяются в соответствии с действующими санитарно-эпидемиологическими нормами допустимых уровней шума, электромагнитных излучений, инфразвука, рассеянного лазерного излучения и других физических факторов на внешней границе санитарно-защитной зоны.

8. В целях защиты населения от воздействия электрического поля, создаваемого воздушными линиями электропередачи (ВЛ) устанавливаются санитарные разрывы вдоль трассы высоковольтной линии, за пределами которых напряженность электрического поля не превышает 1 кВ/м.

Для вновь проектируемых ВЛ, а также зданий и сооружений допускается принимать границы санитарных разрывов вдоль трассы ВЛ с горизонтальным расположением проводов и без средств снижения напряженности электрического поля по обе стороны от нее на следующих расстояниях от проекции на землю крайних фазных проводов в направлении, перпендикулярном к ВЛ:

- 20 м - для ВЛ напряжением 330 кВ;
- 30 м - для ВЛ напряжением 500 кВ;
- 40 м - для ВЛ напряжением 750 кВ;
- 55 м - для ВЛ напряжением 1150 кВ.

При вводе объекта в эксплуатацию и в процессе эксплуатации санитарный разрыв должен быть скорректирован по результатам инструментальных измерений.

9. Установление размера санитарно-защитных зон в местах размещения передающих радиотехнических объектов проводится в соответствии с действующими санитарными правилами и нормами по электромагнитным излучениям радиочастотного диапазона и методиками расчета интенсивности электромагнитного излучения радиочастот.

ОЗ. ЗОНЫ САНИТАРНОЙ ОХРАНЫ ИСТОЧНИКОВ ВОДОСНАБЖЕНИЯ.

1. Зоны санитарной охраны* должны предусматриваться для всех проектируемых и реконструируемых водопроводов хозяйственно-питьевого назначения в целях обеспечения их санитарно-эпидемиологической надежности.

2. Зоны водопровода должны включать зону источника водоснабжения в месте забора воды (включая водозаборные сооружения), зону и санитарно-защитную полосу** водопроводных сооружений (насосных станций, станций подготовки воды, емкостей) и санитарно-защитную полосу водоводов

Зона источника водоснабжения в месте забора воды должна состоять из трех поясов:

первого — строгого режима,

второго и третьего — режимов ограничения.

3. Проект зон санитарной охраны водопровода должен разрабатываться с использованием данных санитарно-топографического обследования территорий, намеченных к включению в зоны и полосы, а также соответствующих гидрологических, гидрогеологических, инженерно-геологических и топографических материалов.

4. Проектом зон санитарной охраны водопровода должны быть определены:

границы поясов зоны источника водоснабжения,

зоны и полосы водопроводных сооружений и полосы водоводов,

перечень инженерных мероприятий по организации зон (объекты строительства, снос строений, благоустройство и т.п.)

описание санитарного режима в зонах и полосах.

5. Проект зон санитарной охраны водопровода должен согласовываться с органами санитарно-эпидемиологической службы, геологии (при использовании подземных вод), а также с другими заинтересованными министерствами и ведомствами и утверждаться в установленном порядке.

6. Инженерные мероприятия по ликвидации загрязнений территорий, водотоков, водоемов и водоносных горизонтов во втором и третьем поясах зон, а также в пределах полос должны выполняться за счет средств предприятий, являющихся источниками этих загрязнений.

7. Проект зон водопровода должен разрабатываться с учетом развития системы водоснабжения на перспективу.

Подземные источники водоснабжения

8. Границы первого пояса зоны подземного источника водоснабжения должны устанавливаться от одиночного водозабора (скважина, шахтный колодец, каптаж) или от крайних водозаборных сооружений группового водозабора на расстояниях:

30 м при использовании защищенных подземных вод;

50 м при использовании недостаточно защищенных подземных вод.

9. Границы второго пояса зоны подземного источника водоснабжения устанавливаются расчетом, учитывающим время продвижения микробного загрязнения воды до водозабора, принимаемое в зависимости от климатических районов и защищенности подземных вод от 100 до 400 сут.

10. Граница третьего пояса зоны подземного источника водоснабжения определяется расчетом, учитывающим время продвижения химического загрязнения воды до водозабора, которое должно быть больше принятой продолжительности эксплуатации водозабора, но не менее 25 лет.

---

* далее «зона»

** далее «полоса»

Площадки водопроводных сооружений

11. Граница первого пояса зоны водопроводных сооружений должна совпадать с ограждением площадки сооружений и предусматриваться на расстоянии:

от стен резервуаров фильтрованной (питьевой) воды, фильтров (кроме напорных), контактных осветлителей с открытой поверхностью воды — не менее 30 м;

от стен остальных сооружений и стволов водонапорных башен — не менее 15 м.

Примечания: 1. По согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы первый пояс зоны отдельно стоящих водонапорных башен, а также насосных станций, работающих без разрыва струи, допускается не предусматривать.

12. При расположении водопроводных сооружений на территории предприятия указанные расстояния допускается уменьшать по согласованию с местными органами санитарно-эпидемиологической службы, но должны быть не менее 10 м.

13. Санитарно-защитная полоса вокруг первого пояса зоны водопроводных сооружений, расположенных за пределами второго пояса зоны источника водоснабжения, должна иметь ширину не менее 100 м.

Примечание. При расположении площадок водопроводных сооружений на территории объекта ширину полосы допускается уменьшать по согласованию с органами санитарно-эпидемиологической службы, но должна быть не менее 30 м.

14. Санитарно-защитную зону от промышленных и сельскохозяйственных предприятий до сооружений станций подготовки питьевой воды надлежит принимать как для населенных пунктов в зависимости от класса вредности производства.

САНИТАРНЫЕ МЕРОПРИЯТИЯ НА ТЕРРИТОРИИ ЗОН

Подземные источники водоснабжения

15. Территория первого пояса зоны подземного источника водоснабжения должна быть спланирована, огорожена и озеленена, при этом следует предусматривать ограждение.

Для площадок станций водоподготовки, насосных станций, резервуаров и водонапорных башен с зонами санитарной охраны первого пояса следует, как правило, принимать глухое ограждение высотой 2,5 м. Допускается предусматривать глухое ограждение на высоту 2 м и на 0,5 м — из колючей проволоки или металлической сетки, при этом во всех случаях должна предусматриваться колючая проволока в 4—5 нитей на кронштейнах с внутренней стороны ограждения.

Примыкание к ограждению строений, кроме проходных и административно-бытовых зданий, не допускается.

Для площадок сооружений забора подземной и поверхностной воды, насосных станций первого подъема и подкачки необработанной воды, а также для площадок сооружений хозяйственно-питьевого водопровода, размещаемых на территории предприятий, имеющих ограждение и сторожевую охрану, тип ограждений принимается с учетом местных условий.

Примечание. Ограждение насосных станций, работающих без разрыва струи (при отсутствии резервуаров), и водонапорных башен с глухим стволом, расположенных на территории предприятий или населенных пунктов, а также шламонакопителей станций водоподготовки допускается не предусматривать.

16. Для территории первого пояса зоны должна предусматриваться сторожевая (тревожная) сигнализация. Примечание. На водозаборах подземных вод объектов сельского хозяйства сторожевую сигнализацию допускается не предусматривать.

17. На территории первого пояса зоны:

а) запрещается:

все виды строительства, за исключением реконструкции или расширения основных водопроводных сооружений (подсобные здания, непосредственно не связанные с подачей и обработкой воды, должны быть размещены за пределами первого пояса зоны);

размещение жилых и общественных зданий, проживание людей, в том числе работающих на водопроводе;

прокладка трубопроводов различного назначения, за исключением трубопроводов, обслуживающих водопроводные сооружения;

выпуск в поверхностные источники сточных вод, купание, водопой и выпас скота, стирка белья, рыбная ловля, применение для растений ядохимикатов и удобрений;

б) здания должны быть канализованы с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные очистные сооружения, расположенные за пределами первого пояса зоны с учетом санитарного режима во втором поясе. При отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые выгребы, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса при вывозе нечистот;

в) должно быть обеспечено отведение поверхностных вод за пределы первого пояса;

г) допускаются только рубки ухода за лесом и санитарные рубки леса.

18. На территории второго пояса зоны подземного источника водоснабжения надлежит:

а) осуществлять регулирование отведения территорий (земельных участков) для населенных пунктов, лечебно-профилактических и оздоровительных учреждений, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также возможных изменений технологии промышленных предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения источников водоснабжения сточными водами;

б) благоустраивать промышленные, сельскохозяйственные и другие предприятия, населенные пункты и отдельные здания, предусматривать организованное водоснабжение, канализование, устройство водонепроницаемых выгребов, организацию отвода загрязненных поверхностных сточных вод и др.;

в) производить только рубки ухода за лесом и санитарные рубки леса;

г) выявлять восстанавливать все старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые скважины и шахтные колодцы, создающие опасность загрязнения используемого водоносного горизонта;

д) регулирование бурения новых скважин;

19. Во втором поясе зоны поверхностного источника водоснабжения запрещается:

а) загрязнение территорий нечистотами, мусором, навозом, промышленными отходами и др.;

б) размещение складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей, шламохранилищ и других объектов, которые могут вызвать химические загрязнения источников водоснабжения;

в) размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, земледельческих полей орошения, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, которые могут вызвать микробные загрязнения источников водоснабжения;

г) применение удобрений и ядохимикатов.

д) закачка отработавших вод в подземные пласты;

е) подземное складирования твердых отходов;

ж) разработка недр земли; а также ликвидация поглощающих скважин и шахтных колодцев, которые могут загрязнить водоносные пласты.

20. На территории третьего пояса зоны подземного источника водоснабжения должны предусматриваться санитарные мероприятия указанные в пп.18 «а, г, д», 19 «б, г, д, е, ж »,

Статья 43. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры).

1. В соответствии с п. 4 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные 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. Решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта таких объектов принимаются в порядке, установленном законодательством РФ об охране объектов культурного наследия.

2. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, на которые распространяются ограничения по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя, определяются следующими нормативными правовыми актами:

ст. 99 Земельного кодекса РФ;

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

ФЗ от 14.01.1993 г. № 4292-1 «Об увековечивании памяти погибших при защите Отечества»;

Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 г. N 315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» и др..

3. В соответствии с Постановлением Правительства РФ от 26 апреля 2008 года №315 «Об утверждении Положения о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации» для обеспечения сохранности объекта культурного наследия в его исторической среде на сопряженной с ним территории устанавливаются зоны охраны объекта культурного наследия: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности, зона охраняемого природного ландшафта. Необходимый состав зон охраны объекта культурного наследия определяется проектом зон охраны объекта культурного наследия, порядок разработки которого, требования к режиму использования земель в границах данных зон устанавливаются Правительством Российской Федерации.

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

Зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений. Зона охраняемого природного ландшафта - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, запрещающий или ограничивающий хозяйственную деятельность, строительство и реконструкцию существующих зданий и сооружений в целях сохранения (регенерации) природного ландшафта, включая долины рек, водоемы, леса и открытые пространства, связанные композиционно с объектами культурного наследия.

4. Границы зон охраны объекта культурного наследия (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон

утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия в отношении объектов культурного наследия федерального значения - органом государственной власти субъекта Российской Федерации по согласованию с федеральным органом охраны объектов культурного наследия, а в отношении объектов культурного наследия регионального значения и объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации.

5. В целях обеспечения сохранности воинских захоронений в местах, где они расположены, органами местного самоуправления устанавливаются охранные зоны и зоны охраняемого природного ландшафта в порядке, определяемом законодательством Российской Федерации. Проекты планировки, застройки и реконструкции городов и других населенных пунктов, строительных объектов разрабатываются с учетом необходимости обеспечения сохранности воинских захоронений. Строительные, земляные, дорожные и другие работы, в результате которых могут быть повреждены воинские захоронения, проводятся только после согласования с органами местного самоуправления.

6. Контроль за соблюдением дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя определяется в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

7. Администрация Гусёвского сельского поселения обеспечивает контроль за соблюдением дополнительных градостроительных регламентов по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия

- в согласовании:

а) планов земельных участков на стадии их формирования и предоставления для нового строительства, реконструкции;

б) проектной документации;

- инспекциях на объектах, где проводятся строительные изменения;

- комиссиях по приемке в эксплуатацию завершенных строительством объектов.

*В соответствии с приложением к постановлению Волгоградской областной Думы «О постановке на государственную охрану памятников истории и культуры Волгоградской области» от 5.06.1997 г. № 62/706