Приложение к решению Совета депутатов

Тимашевского сельсовета

от 30.12.2016 № 26

**(ПРОЕКТ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ)**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «ТИМАШЕВСКИЙ СЕЛЬСОВЕТ»**

**САКМАРского РАЙОНА**

**ОРЕНБУРГСКОЙ ОБЛАСТИ**

Саратов 2014 г.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **ВВЕДЕНИЕ.**  Правила землепользования и застройки МО сельского поселения «Тимашевский сельсовет» Сакмарского района Оренбургской области выполнены по заказу Администрации Сакмарского района Оренбургской области в соответствии с муниципальным контрактом от 17.10.2013 г. № 015330003101300035.  **Состав материала.**  **ТЕКСТОВАЯ ЧАСТЬ**  1. **Пояснительная записка ПЗ-1 Арх. № …..**  **ЧАСТЬ I. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки.**  Раздел 1.Общие положения.  Раздел 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления и их полномочия в области градостроительных отношений.  Раздел 3. Положение о градостроительной подготовке земельных участков посредством планировки территории.  Раздел 4. Предоставление прав на земельные участки.  Раздел 5. Положение об изменении видов и параметров разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.  Раздел 6. Формирование земельных участков как объектов недвижимости при их предоставлении для строительства.  Раздел 7. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.  Раздел 8. Осуществление контроля за использованием и изменениями земельных участков и иных объектов недвижимости, производимых их владельцами.  Раздел 9. Порядок внесения дополнений и изменений в правила землепользования и застройки.  Раздел 10. Требования к проектированию и строительству отдельных элементов застройки территории МО.  Раздел 11. Переходные и заключительные положения.  **Часть II. Карта градостроительного зонирования.**  Раздел 12. Карта (схема) градостроительного зонирования.  **Часть III. Градостроительные регламенты**  Раздел 13. Градостроительные регламенты о видах использования территории.  Раздел 14. Дополнительные градостроительные регламенты в зонах с особыми условиями использования.  **ГРАФИЧЕСКАЯ ЧАСТЬ**   1. Карта (схема) градостроительного зонирования с. Тимашево сельского поселения «Тимашевский сельсовет» Сакмарского района Оренбургской области, совмещенная со схемой планировочных ограничений, М 1:2000 | | | | | | | | | |
|  |  |  |  |  |  |  | | | |
| Изм | Кол.уч | Лист | № док. | Подп. | Дата |
| ГАП | | Щербакова С.Б. | |  |  | **Пояснительная записка** | Стадия | Лист | Листов |
|  | |  | |  |  |
|  | |  | |  |  | ПЗЗ | 3 | … |
|  | |  | |  |  | **ООО**  **«САРАТОВРЕГИОНПРОЕКТ»** | | |
| Архитектор | | Семёнов С. А. | |  |  |
|  | |  | |  |  |

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Часть I. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки. 8](#_Toc308438329)

[РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ. 8](#_Toc308438330)

[Статья 1.1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки 8](#_Toc308438331)

[Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки 16](#_Toc308438332)

[Статья 1.3. Состав и структура Правил 18](#_Toc308438333)

[Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение 19](#_Toc308438334)

[Статья 1.5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 20](#_Toc308438335)

[РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ. 21](#_Toc308438336)

[Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений. 21](#_Toc308438337)

[Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке. 22](#_Toc308438338)

[Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки. 23](#_Toc308438339)

[Статья 2.4. Правила землепользования и застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию. 24](#_Toc308438340)

[РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ 25](#_Toc308438341)

[Статья 3.1. Общие положения о планировке территории. 25](#_Toc308438342)

[Статья 3.2. Проекты планировки территории 27](#_Toc308438343)

[Статья 3.3. Проекты межевания территорий 27](#_Toc308438344)

[Статья 3.4. Градостроительные планы земельных участков 28](#_Toc308438345)

[РАЗДЕЛ 4. Предоставление прав на земельные участки 30](#_Toc308438346)

[Статья 4.1. Общие положения 30](#_Toc308438347)

[Статья 4.2. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории МО сельского поселения «Тимашевский сельсовет» Сакмарского района 30](#_Toc308438348)

[1. Организация и проведение торгов осуществляется в целях внедрения в сельском поселении механизма продажи земельных участков на началах состязательности для формирования земельного рынка, создания вторичного рынка земли, повышения доходов бюджета сельского поселения, определения спроса на землю, соотношения спроса и предложения, ценовых характеристик земельных участков, а также эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития сельского поселения и созданием благоприятной среды для проживания граждан. 30](#_Toc308438349)

[Статья 4.3. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости 31](#_Toc308438350)

[Статья 4.4. Переоформление прав на земельные участки 33](#_Toc308438351)

[Статья 4.5. Прекращение и ограничение прав на земельные участки. 34](#_Toc308438352)

[РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. 34](#_Toc308438353)

[Статья 5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 34](#_Toc308438354)

[Статья 5.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости 36](#_Toc308438355)

[Статья 5.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 37](#_Toc308438356)

[Статья 5.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 38](#_Toc308438357)

[Статья 5.5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 39](#_Toc308438358)

[Статья 5.6 Сервитуты 39](#_Toc308438359)

[Статья 5.7. Установление публичных сервитутов 40](#_Toc308438360)

[Статья 5.8. Ограничение прав на землю 41](#_Toc308438361)

[РАЗДЕЛ 6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА. 42](#_Toc308438362)

[Статья 6.1. Работы по формированию земельных участков. 42](#_Toc308438363)

[Статья 6.2. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам. 43](#_Toc308438364)

[Статья 6.3. Условия предоставления (изъятия) земельных участков. 44](#_Toc308438365)

[Статья 6.4. Нормы предоставления земельных участков 44](#_Toc308438366)

[Статья 6.5. Межевание территории. 45](#_Toc308438367)

[Статья 6.6. Установление публичных сервитутов. 45](#_Toc308438368)

[Статья 6.7. Градостроительный план земельного участка. 46](#_Toc308438369)

[РАЗДЕЛ 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. 47](#_Toc308438370)

[Статья 7.1. Общие положения о публичных слушаниях 47](#_Toc308438371)

[Статья 7.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. 47](#_Toc308438372)

[Статья 7.3 Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 49](#_Toc308438373)

[Статья 7.4 Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории 50](#_Toc308438374)

[РАЗДЕЛ 8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ. 52](#_Toc308438375)

[Статья 8.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля. 52](#_Toc308438376)

[Статья 8.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости. 52](#_Toc308438377)

[РАЗДЕЛ 9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА землепользования и ЗАСТРОЙКИ. 53](#_Toc308438378)

[Статья 9.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки. 53](#_Toc308438379)

[Статья 9.2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки. 53](#_Toc308438380)

[РАЗДЕЛ 10. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТОРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ 54](#_Toc308438381)

[Статья 10.1. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства. 54](#_Toc308438382)

[Статья 10.2. Требования к внешнему облику муниципального образования и улучшению его эстетического уровня. 56](#_Toc308438383)

[Статья 10.3. Требования по охране окружающей среды. 57](#_Toc308438384)

[Статья 10.4. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры. 57](#_Toc308438385)

[Статья 10.5. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия (памятников истории и культуры). 60](#_Toc308438386)

[Статья 10.6. Осуществление инженерных изысканий. 61](#_Toc308438387)

[РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ. 62](#_Toc308438388)

[Статья 11.1. О введении в действие настоящих Правил застройки. 62](#_Toc308438389)

[Часть II. КАРТА градостроительного зонирования. 63](#_Toc308438390)

[РАЗДЕЛ 12. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. 63](#_Toc308438391)

[Часть III. Градостроительные регламенты. 64](#_Toc308438392)

[РАЗДЕЛ 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ 64](#_Toc308438393)

[Статья 13.1. Общие положения. 64](#_Toc308438394)

[Статья 13.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон. 64](#_Toc308438395)

[Статья 13.3. Перечень территориальных зон. 66](#_Toc308438396)

[Статья 13.4. Жилые зоны. 67](#_Toc308438397)

[Статья 13.5. Общественно-деловые зоны. 71](#_Toc308438398)

[Статья 13.6. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур 76](#_Toc308438399)

[Статья 13.7. Зоны сельскохозяйственного назначения 85](#_Toc308438400)

[Статья 13.8. Рекреационные зоны ...](#_Toc308438401)

[Статья 13.9. Зоны специального назначения 87](#_Toc308438402)

[Статья 13.10. Производственные зоны 91](#_Toc308438403)

[РАЗДЕЛ 14. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. 96](#_Toc308438404)

[Статья 14.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос. 96](#_Toc308438405)

[Статья 14.2. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности. 97](#_Toc308438406)

[Статья 14.3. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (С33) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения. 97](#_Toc308438407)

[Статья 14.4. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников археологии). 98](#_Toc308438408)

Правила землепользования и застройки муниципального образования сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области 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 иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами (субъекта Российской Федерации), Уставом МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, генеральным планом сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Муниципального Образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Часть I. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки.

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 1.1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки

В правилах землепользования и застройки сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области (далее – Правила) используются следующие основные понятия:

**акт приемки объекта** – оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства документ, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, и иным условиям договора и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы;[[1]](#footnote-1)[1]

**арендаторы, субарендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды;[[2]](#footnote-2)[2]

**береговая полоса –** полоса земли вдоль береговой линии водного объекта, предназначенная для общего пользования;

**виды разрешенного использования недвижимости** – виды использования, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено при соблюдении требований, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

**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;[[3]](#footnote-3)[3]

**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; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;[[4]](#footnote-4)[4]

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территории муниципального образования, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;[[5]](#footnote-5)[5]

**градостроительное зонирование** - зонирование территории муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;[[6]](#footnote-6)[6]

**градостроительная документация по планировке территории**  – документация, разработанная в целях обеспечения устойчивого развития территории, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов и иных элементов, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов (проект планировки территории, проект межевания территории и градостроительные планы земельных участков);[[7]](#footnote-7)[7]

**градостроительный план земельного участка –** документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, 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 муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа;**[[8]](#footnote-8)[8]**

**градостроительный регламент** - устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства;[[9]](#footnote-9)[9]

**документы территориального планирования** - документы территориального планирования по определению назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования;[[10]](#footnote-10)[10]

**земельный участок** как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;[[11]](#footnote-11)[11]

**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;[[12]](#footnote-12)[12]

**заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы 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;[[13]](#footnote-13)[13]

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;[[14]](#footnote-14)[14]

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;[[15]](#footnote-15)[15]

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны охраны источников питьевого водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;[[16]](#footnote-16)[16]

**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;[[17]](#footnote-17)[17]

**зоны охраны объектов культурного наследия** – территории с особыми условиями использования, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (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 местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта;[[18]](#footnote-18)[18]

**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;[[19]](#footnote-19)[19]

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;[[20]](#footnote-20)[20]

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;[[21]](#footnote-21)[21]

**кадастровый и технический учет (инвентаризация)** (далее также - учет) объекта недвижимости - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера;[[22]](#footnote-22)[22]

**комиссия по землепользованию и застройке –** коллегиальный консультативный орган при главе исполнительного органа власти местного самоуправления, который наделяется правом подготовки рекомендации по результатам публичных слушаний;

**коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;[[23]](#footnote-23)[23]

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

сооружения (далее - линейные объекты);[[24]](#footnote-24)[24]

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;[[25]](#footnote-25)[25]

**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 и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;[[26]](#footnote-26)[26]

**многоквартирный жилой дом** - жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;[[27]](#footnote-27)[27]

**межевание объектов землеустройства** - работы по установлению на местности границ муниципального образования, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения. Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;[[28]](#footnote-28)[28]

**недвижимое имущество (недвижимость)**, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;[[29]](#footnote-29)[29]

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;[[30]](#footnote-30)[30]

**ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);[[31]](#footnote-31)[31]

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных 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;[[32]](#footnote-32)[32]

**организационный комитет -** коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;[[33]](#footnote-33)[33]

**правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;[[34]](#footnote-34)[34]

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;[[35]](#footnote-35)[35]

**проектная документация** представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;[[36]](#footnote-36)[36]

**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; [[37]](#footnote-37)[37]

**публичный сервитут** - право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;[[38]](#footnote-38)[38]

**прибрежная защитная полоса** – территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;[[39]](#footnote-39)[39]

**публичные слушания –** форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;[[40]](#footnote-40)[40]

**разрешение на строительство** представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом;[[41]](#footnote-41)[41]

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию** представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка и проектной документации;[[42]](#footnote-42)[42]

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;[[43]](#footnote-43)[43]

**реконструкция** - изменение параметров объектов капитального строительства, их частей (количества помещений, высоты, количества этажей (далее - этажность), площади, показателей производственной мощности, объема) и качества инженерно-технического обеспечения;[[44]](#footnote-44)[44]

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);[[45]](#footnote-45)[45]

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;[[46]](#footnote-46)[46]

**сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;[[47]](#footnote-47)[47]

**территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;[[48]](#footnote-48)[48]

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, скверы, бульвары);[[49]](#footnote-49)[49]

**технические регламенты -** документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;[[50]](#footnote-50)[50]

**устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;[[51]](#footnote-51)[51]

**участник публичных слушаний–**заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования.[[52]](#footnote-52)[52]

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение;[[53]](#footnote-53)[53]

Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки

1.2.1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области вводят 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 в границах этих территориальных зон, для: 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; подготовке 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.

Правила подготовлены на основании схемы территориального планирования (генерального плана) МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, который является основным документом, определяющим долгосрочную стратегию его градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности.

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории сельского поселения, регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

1.2.2. Правила разрабатываются в целях:

1) создания условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создания условий для планировки территории муниципального образования;

3) обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;[[54]](#footnote-54)[54]

1.2.3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории МО сельского поселения Тимашевский сельсовет и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

2) разделению территории МО сельского поселения Тимашевский сельсовет на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них (включая права на земельные участки многоквартирных домов), а также для упорядочения планировочной организации территории МО, ее дальнейшего строительного освоения и преобразования;

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

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

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

6) контролю за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;

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

8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.[[55]](#footnote-55)[55]

9) обеспечению баланса интересов землепользователей, с одной стороны, и МО сельского поселения Тимашевский сельсовет, с другой, создавая тем самым систему гарантий через определенный диапазон разрешенной деятельности в пределах каждой учетной единицы территории.

1.2. 4. Правила действуют на территории МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области .

Настоящие Правила обязательны для органов государственной власти (в части соблюдения градостроительных регламентов), органов местного самоуправления, граждан и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность и земельные отношения на территории МО, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

1.2.5. Настоящие Правила применяются наряду с:

1) техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

2) иными нормативными правовыми актами МО сельского поселения Тимашевский сельсовет по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

1.2.7. Дополнения и изменения в Правила вносятся в случаях и в порядке, предусмотренных раздела 8 настоящих Правил.

Статья 1.3. Состав и структура Правил

1.3.1. Правила включают в себя:

1) порядок их применения и внесения изменений в указанные правила;

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

1.3.2. Порядок применения Правил и внесения в них изменений включает в себя обязательные положения:

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

2) об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами;

3) о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления;

4) о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

5) о внесении изменений в Правила;

Кроме того, в Правила включены дополнительные разделы:

* Формирование земельных участков как объектов недвижимости при их предоставлении для строительства;
* Требования к проектированию и строительству отдельных элементов застройки населённых пунктов Муниципального образования.

1.3.3. На карте градостроительного зонирования функциональные зоны, определенные генеральным планом, уточняются в своих границах и дифференцируются на территориальные подзоны в соответствии с типом застройки, экологическими требованиями и ограничениями, другими градостроительными параметрами.

На карте в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия.

Границы территориальных зон устанавливаются по:

- линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам населённых пунктов МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

1.3.4. В градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

2) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.[[56]](#footnote-56)[56]

Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с документами территориального планирования, включая генеральный план МО сельского поселения Тимашевский сельсовет с учетом его корректировки на момент разработки настоящих Правил, документацией по планировке территории и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов.

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

1.4.2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) строительства в границах территориальной зоны;

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных документами территориального планирования муниципального образования;

4) видов территориальных зон;

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

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

1.4.4. Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

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

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

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе с применением процедур публичных слушаний.

Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

1.4.5. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

1.4.6. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, могут использоваться без установления срока приведения их в соответствие с градостроительным регламентом, за исключением случаев, если использование таких земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия.

1.4.7. Реконструкция указанных в подпункте 1.4.6 настоящего пункта объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

1.4.8. В случае, если использование указанных в подпункте 1.4.6. настоящего пункта земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.[[57]](#footnote-57)[57]

Статья 1.5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1.5.1. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте района, в сети «Интернет».[[58]](#footnote-58)[58]

1.5.2. 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 МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области обеспечивает возможность ознакомиться с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;

- помещения Правил в сети « Интернет»;

- 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 МО сельского поселения Тимашевский сельсовет.

- предоставления органом, уполномоченном 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.

Физические и юридические лица имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с законодательством и в порядке, установленном раздела 6 настоящих Правил.

РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.

Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.

2.1.1. Структуру органов местного самоуправления МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, согласно Уставу МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, составляют:

* представительный орган – Совет сельского поселения Тимашевский сельсовет;
* глава муниципального образования – сельского поселения Тимашевский сельсовет;
* исполнительно-распорядительный орган – администрация муниципального образования.

2.1.2. Регулировать и контролировать землепользование и застройку уполномочены отдел строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и дорожной деятельности администрации Сакмарского района Оренбургской области, сектор по земельным вопросам отдела по управлению муниципальным имуществом администрации Сакмарского района Оренбургской области, департамент по охране объектов культурного наследия Оренбургской области (памятников истории и культуры).

2.1.3. К полномочиям органов администрации Сакмарского района оренбургской области в области градостроительной деятельности относятся:

1) утверждение документации генерального плана МО;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Муниципального образования;

3) утверждение правил землепользования и застройки МО;

4) утверждение подготовленной на основании генерального плана МО документации по планировке территории;

5) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территории МО;

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;[[59]](#footnote-59)[59]

7) информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.[[60]](#footnote-60)[60]

Также к вопросам местного значения МО администрации Сакмарского района Оренбургской области относится резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границах МО для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель Муниципального образования.[[61]](#footnote-61)[61]

2.1.4. К полномочиям органов местного самоуправления относится распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.[[62]](#footnote-62)[62]

2.1.5. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся соответствующие структурные подразделения администрации Муниципального района в рамках своей компетенции осуществляют отраслевые органы администрации МО и территориальные органы региональных органов государственного контроля и надзора, а при их отсутствии – региональные органы государственного контроля и надзора.

Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке.

2.2.1.Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой муниципального образования утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта и реализации правил землепользования и застройки (далее - Комиссия).[[63]](#footnote-63)[63]

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану сельского поселения Тимашевский сельсовет.[[64]](#footnote-64)[64]

Комиссия является постоянно действующим консультативным органом при главе сельского поселения и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил. Данная Комиссия может быть создана на базе комиссии по подготовке Правил землепользования и застройки, утвержденной ……….«О комиссии по подготовке Программы комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры на территории сельского поселения Тимашевский сельсовет и Правил землепользования и застройки».

Комиссия:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 6.4. настоящих Правил;

- рассматривает заявления на изменения видов использования существующих объектов недвижимости, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 6.2 настоящих Правил;

- проводит публичные слушания в порядке, определяемом уставом МО сельского поселения Тимашевский сельсовет и нормативными правовыми актами местного уровня;

- подготавливает Главе сельского поселения заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения 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, касающихся вопросов землепользования и застройки;

- организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам в порядке раздела 8 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением Правил.

Председателем Комиссии назначается руководитель органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации Сакмарского района, обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем протоколом. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.[[65]](#footnote-65)[65]

Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки.

2.3.1. По вопросам применения настоящих Правил органы, уполномоченные регулировать и контролировать землепользование и застройку:

- по запросу Комиссии представляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

- участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании Положений об этих органах.

2.3. 2. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности органа местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности входит:

1) подготовка для Главы МО сельского поселения Тимашевский сельсовет, Совета сельского поселения, Комиссии регулярных (не реже одного раза в год) докладов о реализации и применении Правил, включающих соответствующий анализ и предложения по совершенствованию Правил путем внесения в них изменений, в том числе в части дополнения состава и установления значений предельных параметров разрешенного строительства применительно к различным территориальным зонам;

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

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

4) подготовка градостроительных планов земельных участков в качестве самостоятельных документов в соответствии со статьей 5.7. настоящих Правил;

5) выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

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

7) организация и ведение муниципальной информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, включая сведения о состоянии инженерно-технической инфраструктуры, санитарно-эпидемиологической, экологической обстановке, состоянии фонда застройки;

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

1. предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории.
2. другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

Статья 2.4. Правила землепользования и застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию.

2.4.1. Настоящие Правила застройки являются основанием для обеспечения прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

2.4.2. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории МО сельского поселения Тимашевский сельсовет обеспечивается органами исполнительной власти:

при выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;

при выдаче разрешений на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства;

при подготовке и принятии решений о разработке документации по планировке территории;

при согласовании технических заданий на разработку проектов планировки и проектов межевания территорий;

при подготовке и выдаче заинтересованным физическим и юридическим лицам градостроительных планов земельных участков.

РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ

Статья 3.1. Общие положения о планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

2. В случае установления границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а подготовка землеустроительной документации осуществляется в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предусмотренные градостроительным регламентом максимальные размеры земельных участков и не должны быть меньше предусмотренных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков. Обязательным условием разделения земельного участка на несколько земельных участков является наличие подъездов, подходов к каждому образованному земельному участку. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

5. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка проектов планировки территории, проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков.

3. Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности, определяет вид документации по планировке территории применительно к различным случаям 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),

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 требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по заявкам правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить реконструкцию расположенных на таких участках зданий, строений, сооружений, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

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 3.2. Проекты планировки территории

1. Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. Состав и содержание проектов планировки территории, подготовка которых осуществляется на основании документов территориального планирования субъекта Российской Федерации, документов территориального планирования муниципального образования, устанавливаются Градостроительным Кодексом, законами и иными нормативными правовыми актами Оренбургской области.

3. Проект планировки территории является основой для разработки проектов межевания территорий.

Статья 3.3. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется применительно к застроенным и подлежащим застройке территориям, расположенным в границах элементов планировочной структуры, установленных проектами планировки территорий.

2. Подготовка проектов межевания застроенных территорий осуществляется в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков. Подготовка проектов межевания подлежащих застройке территорий осуществляется в целях установления границ незастроенных земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также границ земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения.

3. Подготовка проектов межевания территорий осуществляется в составе проектов планировки территорий или в виде отдельного документа.

4. Размеры земельных участков в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий. Если в процессе межевания территорий выявляются земельные участки, размеры которых превышают установленные градостроительным регламентом предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, для строительства предоставляются земельные участки, сформированные на основе выявленных земельных участков, при условии соответствия их размеров градостроительному регламенту.

5. Проект межевания территории включает в себя чертежи межевания территории, на которых отображаются:

1) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории;

2) линии отступа от красных линий в целях определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

3) границы застроенных земельных участков, в том числе границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты;

4) границы формируемых земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства;

5) границы земельных участков, предназначенных для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

6) границы территорий объектов культурного наследия;

7) границы зон с особыми условиями использования территорий;

8) границы зон действия публичных сервитутов.

6. В составе проектов межевания территорий осуществляется подготовка градостроительных планов земельных участков.

Статья 3.4. Градостроительные планы земельных участков

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

Подготовка градостроительных планов земельных участков осуществляется с целью объединения, применительно к территории указанных земельных участков, градостроительных требований и условий, установленных в соответствии с действующим законодательством, которые необходимо соблюдать при их использовании и застройке.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

1) в составе проектов межевания – в случаях, когда подготавливаются основания для формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления физическим, юридическим лицам для строительства; а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков, и являются обязательным основанием для:

а) выноса границ земельных участков на местность – в случаях градостроительной подготовки и формирования земельных участков из состава государственных, муниципальных земель;

б) принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки;

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

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях планирования реконструкции зданий, строений, сооружений в границах ранее сформированных земельных участков, применительно к которым отсутствуют градостроительные планы земельных участков, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам, и являются обязательным основанием для:

а) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

б) выдачи разрешений на строительство;

в) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

В указанных случаях градостроительные планы земельных участков предоставляются в порядке и в сроки, определенные градостроительным законодательством.

3. В градостроительных планах земельных участков:

1) фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

2) 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;

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

4) 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;

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

6) содержится определение допустимости, или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

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

8) границы зоны планируемого размещения объектов капитального строительства для муниципальных нужд.

В состав градостроительного плана земельного участка может включаться информация о возможности или невозможности его разделения на несколько земельных участков.

РАЗДЕЛ 4. Предоставление прав на земельные участки

Статья 4.1. Общие положения

1. Предоставление земельных участков на территории муниципального образования сельского поселения Тимашевский сельсовет осуществляется от имени администрации Муниципального образования сельского поселения Тимашевский сельсовет уполномоченным органом в области имущественных отношений администрации Сакмарского Муниципального района (далее – управление имущественных отношений) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Оренбургской области, Уставом МО сельского поселения Тимашевский сельсовет, настоящим Положением и иными нормативными правовыми актами МО сельского поселения Тимашевский сельсовет.

2. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение земельными участками осуществляет органы местного самоуправления в пределах предоставленных полномочий МО сельского поселения Тимашевский сельсовет.

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

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается нормативным правовым актом Главы МО сельского поселения Тимашевский сельсовет.

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

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

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

- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

5. Распоряжение земельными участками на территории муниципального образования определяется нормативным правовым актом Главы МО сельского поселения Тимашевский сельсовет.

Статья 4.2. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории МО сельского поселения Тимашевский сельсовет.

1. Организация и проведение торгов осуществляется в целях внедрения в сельском поселении механизма продажи земельных участков на началах состязательности для формирования земельного рынка, создания вторичного рынка земли, повышения доходов бюджета сельского поселения, определения спроса на землю, соотношения спроса и предложения, ценовых характеристик земельных участков, а также эффективности и рационального использования земельных участков в соответствии с перспективой развития сельского поселения и созданием благоприятной среды для проживания граждан.

2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

- создание организационных и экономических основ инвестиционной привлекательности территории сельского поселения;

- создание равных конкурентных условий для всех физических, юридических лиц и индивидуальных предпринимателей;

- гласность деятельности органов местного самоуправления при организации и проведении торгов;

- объективность оценки предложений всех участников торгов;

- единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;

- единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

3. Предметом торгов может являться:

1) земельный участок, сформированный в соответствии с градостроительными регламентами и картой территориального зонирования населённых пунктов МО сельского поселения Тимашевский сельсовет;

2) право на заключение договора аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, в том числе для жилищного строительства;

3) право на заключение договора аренды земельного участка для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.

4. Организация подготовки к продаже на торгах земельного участка в собственность или продажи права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по решению организатора торгов в порядке, установленном нормативным правовым актом главы МО сельского поселения Тимашевский сельсовет.

5. Земельные участки, находящиеся в государственной собственности, до разграничения государственной собственности на землю на территории муниципального сельского поселения Тимашевский сельсовет, а также земельные участки, находящиеся в муниципальной собственности МО сельского поселения Тимашевский сельсовет, предоставляются физическим и юридическим лицам в собственность или в аренду, в том числе на торгах. В аренду для строительства зданий, строений, сооружений (кроме объектов индивидуального жилищного строительства) - на срок, до 3-х лет, для эксплуатации зданий, строений, сооружений - на срок до 49 лет, для эксплуатации гаражей, являющихся объектами недвижимого имущества, - на срок до 10 лет, для временного размещения объектов движимого имущества - на срок до 3 лет.

Статья 4.3. Приобретение прав на земельные участки, на которых расположены объекты недвижимости

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

1) гражданами, имеющими в собственности объекты недвижимости (за исключением лиц, указанных в подпункте 2 настоящего пункта;

2) гражданами, имеющими в фактическом пользовании земельные участки с расположенными на них жилыми домами;

3) юридическими лицами, обладающими объектами недвижимости на праве собственности;

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

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

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

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

1) гражданами, указанными в подпункте 1 пункта 1 настоящей статьи, – на праве собственности либо аренды;

2) гражданами, указанными в подпункте 2 пункта 1 настоящей статьи, – однократно бесплатно на праве собственности либо аренды;

3) юридическими лицами, указанными в подпункте 3 пункта 1 настоящей статьи, – на праве собственности либо аренды;

4) юридическими лицами, указанными в подпункте 4 пункта 1 настоящей статьи, – на праве аренды;

5) юридическими лицами, указанными в подпункте 5 пункта 1 настоящей статьи, – на праве постоянного (бессрочного) пользования;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 4.4. Переоформление прав на земельные участки

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

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается органами местного самоуправления МО сельского поселения Тимашевский сельсовет в течение месяца с момента поступления заявления.

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

3. Граждане, обладающие земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, вправе переоформить данные права по своему усмотрению (до 2015 г).на:

- право собственности;

- право аренды.

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

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

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

- право собственности;

- право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

Статья 4.5. Прекращение и ограничение прав на земельные участки.

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

Могут быть прекращены:

- право собственности;

- право постоянного (бессрочного) пользования;

- право пожизненного наследуемого владения;

- аренда;

- право безвозмездного срочного пользования;

- право ограниченного пользования (сервитут).

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

РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

Статья 5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.[[66]](#footnote-66)[66]

Виды разрешенного использования – виды деятельности, осуществление которых на земельном участке и в расположенных на нем объектах разрешено при соблюдении иных установленных в соответствии с законодательством требований, включая сервитуты.

5.1.1.Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

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

- обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;

- публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости (включая договоры об установлении сервитутов, иные документы).

Списки разрешенного использования включают те виды деятельности, которые не конфликтуют между собой, не нарушают интересов соседства и не приводят к снижению стоимости соседней недвижимости или к осложнению деятельности (проживания) на соседнем участке.

5.1.2.Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.[[67]](#footnote-67)[67]

- Основные виды разрешенного использования недвижимости – те, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены.

- Условно разрешенные виды использования – те виды использования, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний в порядке, установленном правилами землепользования и застройки.

- Вспомогательные виды разрешенного использования - допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними. При отсутствии на земельном участке основного вида использования сопутствующий вид использования не разрешается.

5.1.3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.[[68]](#footnote-68)[68]

Для условно разрешенных видов использования необходимо получение специальных согласований в порядке публичных слушаний.

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках разрешенных, являются неразрешенными для соответствующей зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований посредством публичных слушаний.

Для каждой зоны устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

Объекты, сооружения, предназначенные для инженерно-технического обеспечения функционирования объектов недвижимости в масштабах одного или нескольких кварталов застройки, расположение которых требует отдельного земельного участка, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований посредством публичных слушаний.

Статья 5.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости

5.2.1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.[[69]](#footnote-69)[69]

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается Главой МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района с учетом публичных слушаний.[[70]](#footnote-70)[70]

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

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках зданий, строений, сооружений;

2) собственники зданий, строений, сооружений, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) 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);

4) 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);

5) 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;

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

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

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

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

5.2.3 . 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 вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, заключения 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.

Статья 5.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

5.3.1. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать в себя:

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

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

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

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

- иные показатели.

5.3.2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в подпункте 5.3.1 настоящей статьи размеры и параметры, их сочетания.

5.3.3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.[[71]](#footnote-71)[71]

Статья 5.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

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

5.4.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом Администрации МО сельского поселения Тимашевский сельсовет или нормативными правовыми актами представительного органа МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области с учетом положений настоящей статьи.

5.4.3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

5.4.4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия такого решения и направляет их Главе МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области.

5.4.5. Глава МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

5.4.6. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

5.4.7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. [[72]](#footnote-72)[72]

Статья 5.5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

5.5.1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5.5.2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

5.5.3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в Комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

5.5.4. Глава МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия решения.

5.5.5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.[[73]](#footnote-73)[73]

Статья 5.6 Сервитуты

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

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

5.6.2. Установление сервитутов (публичных и частных) производится без изъятия земельных участков и может происходить как при формировании нового земельного

участка при его предоставлении для строительства, так и в качестве самостоятельного вида землеустроительных работ в отношении существующих земельных участков или их частей.

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

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

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

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

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

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

Статья 5.7. Установление публичных сервитутов

5.7.1.Органы местного самоуправления МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области в пределах их полномочий имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд – проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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

5.7.3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области.

Статья 5.8. Ограничение прав на землю

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

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

5.8.2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

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

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

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

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

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

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

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

- на праве собственности;

- на праве постоянного (бессрочного) пользования;

- на праве пожизненного наследуемого владения.

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

5.8.5. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации.

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

5.8.6. Ограничение прав на землю устанавливается:

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

- администрацией сельского поселения в порядке, установленном органом местного самоуправления;

- решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.

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

РАЗДЕЛ 6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА.

Статья 6.1. Работы по формированию земельных участков.

6.1.1. Земельные участки могут быть предоставлены физическим и юридическим лицам для целей строительства из земель муниципальной собственности при условии, что на момент передачи эти земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц (за исключением тех, которые определены посредством сервитутов) и для них установлены:

- границы;

- разрешенные виды использования;

- параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;

- сведения о сервитутах (ограничениях).

Согласно федеральному закону №53, должно быть проведено предварительное согласование по земельному участку либо на общественных слушаниях, либо на комиссии по выбору земельных участков на территории сельского поселения Тимашевский сельсовет.

6.1.2. Комплект сведений и документов о сформированных земельных участках включает:

- проект границ земельного участка, согласованный с владельцами соседних земельных участков (в случае размещения в сложившейся застройке);

- материалы выноса границ земельных участков в натуру;

- описание градостроительных регламентов о разрешенных видах использования и параметрах разрешенных строительных преобразований недвижимости, сведений о сервитутах и дополнительных ограничениях в использовании земельного участка в связи с размещением в охранных и защитных зонах;

- технические условия на подключение объекта к сетям инженерно-технического обеспечения;

- решение Администрации Сакмарского района Оренбургской области о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов;

- публикация сообщения о проведении торгов или о приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов.

6.1.3. Подготовительные работы по формированию земельных участков могут проводиться по инициативе и за счет средств:

- местного бюджета (средств, поступающих от земельных платежей, в том числе при передаче земельных участков посредством торгов, аукционов, конкурсов);

- физических и юридических лиц в случае передачи земельных участков в аренду без проведения торгов с предварительным согласованием места размещения объектов.

Статья 6.2. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам.

6.2.1.Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, применительно к:

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, 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 характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

3) порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами.

6.2.2. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку и распоряжение земельными участками без учета прав собственников смежно-расположенных зданий, строений, 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, сооружений, включая многоквартирные дома.

6.2.3. Факт того, что земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, подготовлен согласно требованиям градостроительного законодательства и сформирован согласно требованиям земельного законодательства и на него могут быть предоставлены права физическим и юридическим лицам, определяется одновременным наличием:

1) градостроительного плана земельного участка, подготовленного по установленной форме на основании градостроительного зонирования и в результате планировки территории, в том числе включаемых в состав градостроительного плана земельного участка технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения – в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть обеспечены без такого подключения;

2) кадастрового плана земельного участка, подготовленного и удостоверенного в соответствии с законодательством о государственном кадастровом учете земельных участков.

6.2.4. Действия по градостроительной подготовке и формированию из состава государственных, муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Администрации Сакмарского района Оренбургской области;

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

Результатом первой стадии действий являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадным сетям инженерно-технического обеспечения. Результатом второй стадии действий являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.[[74]](#footnote-74)[75]

Статья 6.3. Условия предоставления (изъятия) земельных участков.

6.3.1. Сформированные в соответствии с требованиями статьи 6.1-6.2. Правил земельные участки в границах МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области представляются физическим и юридическим лицам:

на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе администрации Сакмарского района Оренбургской области.

6.3.2. Общий порядок предоставления земельных участков или права их аренды на торгах (конкурсах, аукционах), на безконкурсной основе установлен статьями 28-38 Земельного кодекса РФ и принятых на его основе нормативных правовых актов Правительства РФ, Оренбургской области, органов местного самоуправления.

Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков для государственных или муниципальных нужд, осуществляется в порядке, установленном статьями 49 и 55 Земельного кодекса РФ.

Статья 6.4. Нормы предоставления земельных участков

Предельные размеры (минимальные и максимальные) земельных участков, вновь предоставляемых под индивидуальное строительство в границах МО сельское поселение Тимашевский сельсовет устанавливаются от 0,03до 0,30 га.

Участок территории сверх установленной предельной нормы может передаваться с учетом фактического использования, по отдельному договору, при условии согласования границ со смежными землепользователями.

Статья 6.5. Межевание территории.

6.5.1. Проекты межевания территории устанавливают границы земельных участков, разрабатываются на застроенные или подлежащие застройке территории в границах установленных красных линий. Межевание территорий общего пользования не проводится.

6.5.2. На территорию, подлежащую застройке, проект межевания разрабатывается одновременно с проектом планировки территории или в виде отдельного документа.

6.5.3. Границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от функционального назначения и обеспечения нормативов на условия эксплуатации объектов недвижимости, с учетом эффективности использования земель и действующих градостроительных нормативов.

Границы существующих землепользователей, оформленные в установленном порядке, при разработке проекта межевания не подлежат изменению без согласия землепользователей на изменение границ земельных участков, за исключением случаев изъятия земель для государственных и общественных нужд в соответствии с действующим законодательством.

6.5.4. Предельные (максимальные и минимальные) размеры предоставляемых земельных участков для индивидуального жилищного строительства устанавливаются с учетом действующих нормативных правовых норм Оренбургской области и наличия свободных земель в населённых пунктах в Оренбургской области.

6.5.5. В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров установленных градостроительными правовыми актами Администрации Сакмарского района Оренбургской области, то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены, при наличии свободных земель, до нормативных размеров.

6.5.6. Сверхнормативная территория может быть закреплена за владельцами земельного участка на праве собственности или аренды только при условии, что она в силу сложившейся планировки территории не может быть использована и зарегистрирована в качестве самостоятельного земельного участка, в соответствии с градостроительным регламентом территориальной зоны.

6.5.7. При разработке проекта межевания должны быть уточнены публичные сервитуты и юридически установленные или подтвержденные частные сервитуты.

6.5.8. При установлении границ землепользования в зонах исторической застройки с учетом целесообразности и возможности учитываются исторические границы домовладений, определяемые на основе архивных данных, историко-культурных опорных планов и проектов зон охраны объектов культурного наследия.

Статья 6.6. Установление публичных сервитутов.

6.6.1. Публичные сервитуты (ограниченное право пользования земельным участком в целях обеспечения общественных нужд) устанавливаются в соответствии с Градостроительным кодексом РФ, Земельным кодексом РФ, Водным кодексом РФ, и иными федеральными законами.

6.6.2. Границы и условия действия публичных сервитутов устанавливаются на основе документов территориального планирования и проектов планировки.

6.6.3. Границы действия публичных сервитутов обозначаются на схемах зонирования, градостроительных планах земельных участков и отражаются в документах кадастрового и технического учета недвижимости.

Статья 6.7. Градостроительный план земельного участка.

6.7.1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным Кодексом РФ в соответствии с формой градостроительного плана, утвержденной постановлением Правительства РФ №840 от 29 декабря 2005г. Градостроительный план земельного участка включает в себя:

- чертеж границ земельного участка;

- описание градостроительных регламентов (видов разрешенного использования земельного участка и строительных преобразований недвижимости);

- описание сервитутов или обременения земельного участка;

- технические условия подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

6.7.2. Чертеж границ земельного участка выполняется на топографической съемке и включает в себя:

- адрес расположения земельного участка;

- площадь земельного участка;

- границы земельного участка с указанием координат поворотных точек и соседних землепользователей;

- минимальные отступы от красных линий, в пределах которых разрешается возводить строения;

- обозначение трасс инженерно-технических коммуникаций, проходящих по земельному участку, и границ действия публичных сервитутов (при их наличии);

- существующие строения, включая строения, не соответствующие Правилам;

- кадастровый номер участка;

- иные обозначения.

6.7.3. Описание градостроительных регламентов дается в форме выписки из Правил применительно к территориальной зоне расположения земельного участка и включает:

- список разрешенного использования земельного участка;

- допустимые параметры строительных преобразований недвижимости;

- дополнительные требования к застройке по условиям объектов культурного наследия, экологические, санитарно-гигиенические и другие требования (в случаях расположения в зонах с особыми условиями использования).

6.7.4. Проект границ земельного участка является основой для изготовления кадастрового плана земельного участка и используется при разработке, согласовании, экспертизе проектной документации, а также для последующего предоставления разрешения на строительство.

РАЗДЕЛ 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

Статья 7.1. Общие положения о публичных слушаниях

7.1.1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Оренбургской области «О градостроительной деятельности…»:, Уставом Муниципального образования сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Муниципального образования МО сельского поселения Тимашевский сельсовет.

7.1.2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией Муниципального образования сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области решений по землепользованию и застройке.

7.1.3. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) проекты документов по внесению изменений в правила землепользования и застройки;

2) проекты планировки территории, проекты межевания;

3) вопросы предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7.1.4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными структурными подразделениями администрации Муниципального образования сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области.

Статья 7.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

2) Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

3) В целях соблюдения права человека на благоприятные условия жизнедеятельности, прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

4) Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, и правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение. Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

5) Участники публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования вправе представить в комиссию свои предложения и замечания, касающиеся указанного вопроса, для включения их в протокол публичных слушаний.

6) Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

7) Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть более одного месяца.

8) На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации.

9) На основании указанных в пункте 8 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

10) Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

11) В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства включен в градостроительный регламент в установленном для внесения изменений в правила землепользования и застройки порядке после проведения публичных слушаний по инициативе физического или юридического лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования такому лицу принимается без проведения публичных слушаний.

12) Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 7.3 Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7.3.1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

7.3.2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

7.3.3. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения.

7.3.4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, проводимых в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений, предусмотренных статьей 39 Градостроительного кодекса РФ. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7.3.5. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации главе администрации.

7.3.6. Глава администрации в течение семи дней со дня поступления указанных в части 5 настоящей статьи рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

7.3.7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

Статья 7.4 Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории

7.4.1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Оренбургской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Муниципального образования МО Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области.

7.4.2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

Исключениями являются случаи, когда в соответствии с требованиями технических регламентов посредством документации по планировке территории:

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

2) на свободных от застройки и прав третьих лиц, находящихся в муниципальной собственности и не разделенных на земельные участки территориях, выделяются посредством установления красных линий планировочные элементы (кварталы, микрорайоны);

3) подготавливаются иные решения, принятие которых в соответствии с градостроительным законодательством допускается без проведения публичных слушаний.

7.4.3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

3) проживающие и обладающие объектами недвижимости, расположенными на территориях, примыкающих к территории, применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

4) иные лица, чьи интересы затрагиваются в связи с планируемой реализацией документации по планировке территории.

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

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

6) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

7.4.5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается к председателю Комиссии с ходатайством о проведении публичных слушаний.

Председатель Комиссии в течение семи дней со дня поступления ходатайства обеспечивает информирование граждан путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящих публичных слушаниях.

Дата проведения публичных слушаний назначается не ранее тридцати дней со дня публикации, распространения сообщения об их проведении. Публичные слушания должны состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства об их проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

7.4.6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их главе Муниципального образования сельского поселения Тимашевский сельсовет.

Любое заинтересованное лицо вправе обратиться в Комиссию и получить копию протокола и стенограммы публичных слушаний.

Глава Муниципального образования Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии, либо об отклонении документации по планировке территории.

7.4.7. Физические и юридические лица могут оспорить в суде решение об утверждении документации по планировке территории.

РАЗДЕЛ 8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ.

Статья 8.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля.

Основанием для осуществления контроля являются настоящие Правила застройки в части характеристик территориальных зон и градостроительных регламентов.

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

- комиссия по землепользованию и застройке в части проверки вновь построенных (реконструируемых) объектов на соответствие установленным градостроительным регламентам использования земельных участков, внесения изменений в Правила застройки;

- Отдел строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и дорожной деятельности администрации Сакмарского района, в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки; оформлению и переоформлению разрешений на строительство;

- иные органы осуществляют контроль и надзор в пределах своей компетенции в соответствии с земельным, санитарно-эпидемиологическим, гражданским, природоохранным, административным законодательством самостоятельно или в составе соответствующих комиссий.

Статья 8.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости.

8.2.1. Контроль за использованием и строительными изменениями недвижимости проводятся в виде:

* проверок проектной документации на соответствие исходно - разрешительной документации и настоящим Правилам застройки с предоставлением разрешения на строительство в случаях установления факта указанного соответствия;
* в процессе производства строительных изменений и пользования недвижимостью, а также по завершению строительства с предоставлением разрешения на эксплуатацию.

РАЗДЕЛ 9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА землепользования и ЗАСТРОЙКИ.

Статья 9.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО сельского поселения Тимашевский сельсовет являются:

1. несоответствие правил генеральному плану Муниципального образования, схеме территориального планирования муниципального района в результате внесения в такие генеральные планы или схемы территориального планирования изменений;
2. поступления предложений об изменении границ территориальных зон, изменений градостроительных регламентов.

Статья 9.2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

9.2.1. Предложения о внесении изменений в Правила землепользования и застройки в комиссию по подготовке проекта Правил направляются:

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

- органами местного самоуправления, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории города;

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

9.2.2. Комиссия в течении тридцати дней со дня поступления предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменения в правила землепользования и застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации Сакмарского района Оренбургской области.

9.2.3. Глава администрации Сакмарского района Оренбургской области с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течении тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

9.2.4. В случае отрицательного решения граждане и их объединения имеют право обращаться в суд.

РАЗДЕЛ 10. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТОРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ

Статья 10.1. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства.

10.1.1. Благоустройство подразделяется на виды:

- инженерное благоустройство территории;

- общее благоустройство;

- специальное благоустройство;

- озеленение и ландшафтная архитектура.

10.1.2. Основной задачей инженерного благоустройства является создание благоприятных условий для жизни и деятельности населения МО и обеспечение необходимого технологического уровня окружающей среды.

Объектами инженерного благоустройства являются:

- отвод поверхностных и паводковых вод;

- понижение уровня грунтовых вод;

- защита от подтопления;

- обеспечение допустимых уклонов улиц и проездов;

- организация проезда автотранспорта и прохода пешеходов;

- создание безбарьерной среды для маломобильных групп населения при строительстве и ремонте улиц, тротуаров, пешеходных дорог и т. п.

- освещение улиц.

10.1.3. Основной задачей общего благоустройства является повышение уровня комфорта пребывания человека в среде МО, удобство пользования коммуникациями МО, а так же организация полноценных социальных контактов, отвечающих современным требованиям.

Объектами общего благоустройства являются:

- объемные сооружения (остановочные навесы, беседки, ротонды и т. п.);

- устройства для оформления озеленения (перголы, цветочницы, клумбы, приствольные решетки и т. п.);

- ограждения;

- плоскостные планировочные элементы (пешеходные дорожки, мощение, лестничные сходы и т. п.);

- водные устройства (фонтаны, бассейны, питьевые фонтанчики и т. п.);

- зрелищные сооружения (эстрады, танцплощадки, передвижные зверинцы и т. п.);

- детское игровое оборудование;

- садово-парковое оборудование;

- оборудование спортивных площадок;

- коммунально-бытовое оборудование (мусоросборники, телефонные будки, пляжное оборудование и т. п.);

- осветительные устройства (декоративные фонари, подсветка фасадов, газонные светильники и т. п.);

- визуальные коммуникации (рекламные установки, знаки-ориентиры, стенды и т. п.);

некапитальные и нестационарные объекты торговли (коммерческие киоски и павильоны, палатки, лотки, площадки для сезонной летней торговли, минирынки).

10.1.4. Основной задачей специального благоустройства является обогащение эстетических, духовных качеств жилой среды художественными и декоративными средствами.

Объектами специального благоустройства являются:

* произведения монументально-декоративного искусства, выполняемые из долговечных материалов;
* областная и государственная символика;
* праздничное оформление.

10.1.5. Ландшафтная архитектура является важнейшей составной частью градостроительства, органично включающая жилую среду в ее природное окружение и вносящая элементы природы в архитектурно-пространственную организацию населённого пункта.

Основными объектами озеленения и ландшафтной архитектуры являются: парки, скверы, сады, бульвары, набережные, лесопарки.

10.1.6. Основными требованиями к элементам благоустройства являются:

* функциональная определенность;
* изготовление из современных строительных материалов;
* соблюдение требований эргономики;
* долговечность и безопасность эксплуатации;
* гармоничное сочетание с окружением;
* учет национальных и архитектурных традиций населённого пункта.

10.1.7. Работы по благоустройству территории проводятся:

* по инициативе собственника, пользователя объекта;
* по инициативе лица, не являющегося собственником, арендатором;
* по предписанию органов власти, контроля и надзора;
* по условиям исходно-разрешительной документации при проведении компенсационного благоустройства (озеленения).

10.1.8. Основанием для разработки проектной документации по указанным работам является:

* заявление собственника, пользователя объекта;
* поручение Главы администрации Сакмарского района;
* поручение заместителя Главы, курирующего вопросы строительства;
* предписания органов контроля и надзора.

10.1.9. Основанием для строительства объектов благоустройства является приказ Главы администрации МО Сакмарского района или его заместителя.

Статья 10.2. Требования к внешнему облику муниципального образования и улучшению его эстетического уровня.

10.2.1. В целях формирования эстетически полноценной среды необходимо осуществлять мероприятия средствами художественного проектирования, декоративно-прикладного искусства и ландшафтного дизайна.

10.2.2. Формирование внешнего облика путем улучшения его эстетических качеств необходимо осуществлять путем разработки и реализации комплексных проектов архитектурно-художественного оформлении и благоустройства, в частности:

* комплексное проектирование открытых пространств (пешеходных зон, зон отдыха, набережных, детских площадок, ярмарок и др.);
* комплексное решение улиц;
* архитектурно-художественное освещение зданий и сооружений;
* надстройка и реконструкция фасадов зданий;

- реконструкция зданий, включая создание входов, витрин, вывесок, реклам магазинов и других учреждений обслуживания;

- размещение средств наружной рекламы и информации;

- размещение временных сооружений, малых торговых точек и др.

10.2.3. Все работы, влияющие на формирование внешнего облика (монументально-художественное оформление зданий, сооружений, скульптур, архитектурно-художественное освещение, размещение мемориальных досок, создание цветников, фонтанов, летних кафе, павильонов на остановках транспорта, торговых киосков и павильонов, ремонт и покраска фасадов, установка средств наружной рекламы и информации, типы устанавливаемых на улицах опор освещения, скамеек, урн и другие элементы дизайна) подлежат обязательному согласованию с отделом строительства и жилищно-коммунального хозяйства администрации Сакмарского района.

Все объекты, сооружаемые для повышения эстетического уровня внешнего облика муниципального образования, подлежат комиссионной приемке.

По приемке объектов внешнего оформления среды создается комиссия, возглавляемая начальником отдела строительства и жилищно-коммунального хозяйства Администрации Сакмарского района Оренбургской области.

Статья 10.3. Требования по охране окружающей среды.

10.3.1. Природоохранные требования, предъявленные к обоснованию, проектированию и строительству всех видов объектов определяются законодательством РФ.

10.3.2. Выбор места предполагаемого строительства должен производиться с учетом возможного негативного влияния как нормально работающего, так и аварийного объекта на все элементы окружающей среды: недра, подземные и поверхностные воды, растительный и животный мир, атмосферу и соответствовать действующим нормативам по охране окружающей среды.

10.3.3. Предприятия и организации, деятельность которых ведет к нарушению геологической среды, обязаны на этапе проектирования своей деятельности с опережением разрабатывать проекты рекультивации, защиты подземных вод.

10.3.4. Организации, деятельность которых связана с водопользованием, обязаны на стадии разработки проекта получить разрешение на все виды спецводопользования.

Выбор места для размещения объектов межрайонного, областного и федерального значения, а также потенциально опасных объектов согласовывают с государственными органами в области охраны окружающей среды и природопользования по Оренбургской области.

Статья 10.4. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры.

10.4.1. Общая часть.

10.4.1.1. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры должно производиться в соответствии с отраслевыми схемами, градостроительной документацией, требованиями действующих строительных норм и правил (СНиП), настоящими правилами и другой нормативной документацией.

10.4.1.2. Для развития инженерных сетей МО составляются следующие виды специальных и комплексных проектов:

* проекты развития отраслевых схем;
* проекты строительства отдельных транзитных или магистральных коммуникаций, входящих в отраслевую систему;
* проекты уличных и внутриквартальных сетей в составе проектов застройки;
* проекты строительства отдельного объекта или группы объектов промышленного или жилищно-гражданского строительства с подключением к городским инженерным сетям.

В целях развития инженерных сетей при разработке градостроительной документации определяются коридоры для магистральных инженерных сетей и площадки для размещения инженерных сооружений с последующим резервированием земельных участков.

10.4.1.3. К инженерным сетям относятся:

* трубопроводы: водопровода, канализации, дренажа, теплопровода, газопровода;
* кабели силовые электрические, воздушные линии электропередач, сети слабого тока (телефонные, радиотрансляционные, сигнальные и др.).

10.4.1.4. Основанием для проектирования инженерных сетей и сооружений являются:

* паспорт на участок строительства;
* задание на проектирование, оформленное и утвержденное в установленном порядке;
* акт выбора трассы инженерной сети, в случае ее прохождения по не застроенной территории, не муниципальным землям;
* градостроительный план земельного участка.

10.4.1.5. Проектная документация всех видов инженерных сетей должна выполняться, в соответствии с требованиями действующих строительных норм и правил, на современной топографической подоснове, со сроком давности, не превышающим одного года, проектной организацией, имеющей лицензию на данный вид работ. В случае отсутствия современной топографической подосновы заказчик – застройщик обязан выполнить или откорректировать съемку силами любой организации, имеющей лицензии на данный вид работ.

10.4.1.6. При разработке проектов инженерных сетей с пересечением улиц и площадей принимать способ прокладки «закрытый или открытый» по согласованию с отделом строительства, ЖКХ, энергетики и дорожной деятельности Сакмарского района Оренбургской области и ГИБДД. В случае пересечения улиц или площадей центральной части поселков запрещается производство работ открытым способом.

10.4.1.7. Запрещается всякое перемещение подземных сетей и сооружений, не предусмотренное проектом, без согласования с эксплуатационной организацией.

10.4.1.8. В случае обнаружения при производстве земляных работ сооружений и коммуникаций, не зафиксированных в проекте, строительная организация ставит в известность заказчика, который обязан вызвать на место работ представителей проектной и эксплуатационной организации, по принадлежности, для принятия решения о внесении изменений в проект и на планшеты геосъемки МО.

10.4.1.9. Технический надзор за строительством инженерных сетей и сооружений осуществляют:

* заказчик (застройщик);
* проектная организация (при заключении договора на авторский надзор);
* эксплуатационная организация (по принадлежности);
* отдел строительства, ЖКХ, энергетики и дорожной деятельности Сакмарского района Оренбургской области.

10.4.1.10. Восстановление покрытия дорог и тротуаров непосредственно после проведения работ по строительству инженерных сетей осуществляется организацией, ведущей строительство или по ее заказу, специализированной организацией.

Работы по восстановлению твердого покрытия, зеленых насаждений оформляются актом с участием представителей администрации МО сельского поселения Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области и отдела строительства и ЖКХ Сакмарского района.

Качество восстановительных работ должно соответствовать требованиям строительных норм.

Заказчик несет ответственность за выполнение всего объема специализированных и восстановительных работ в течение трех лет.

10.4.1.11. Проектирование и проведение земляных, строительных и иных работ на территории объектов культурного наследия и в зонах их охраны производится в соответствии с положениями статьи 35 ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов РФ».

10.4.1.12. Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений.

10.4.1.13. При необходимости нарушения существующих зеленых насаждений вырубленные насаждения должны компенсироваться новой посадкой. Мероприятия по посадке зеленых насаждений должны предусматриваться проектами, отражаться в сметах.

10.4.1.14. Ответственность за повреждение зеленых насаждений и подземных коммуникаций при разрытии, нарушении действующих норм и правил несет организация, производящая работы и персональное лицо, ответственное за производство работ.

Поврежденные коммуникации, зеленые насаждения должны быть восстановлены виновником.

10.4.1.15. В целях безопасности существующих подземных коммуникаций в местах, где намечено производство работ, устанавливается типовой предупреждающий знак в соответствии с условиями производства работ в пределах охраняемых зон.

10.4.1.16. В процессе строительства генеральным подрядчиком должен осуществляться геодезический контроль точности прокладки инженерных коммуникаций выполнением исполнительной съемки.

10.4.1.17. По окончании прокладки инженерных коммуникаций, до зарытия траншей и котлованов, строительная организация обязана составить исполнительные чертежи и передать их заказчику (за подписью исполнителя и геодезиста).

10.4.1.18. Все работы по ликвидации недействующих подземных сетей должны быть отражены на соответствующих планшетах геодезической съемки.

10.4.1.19. Для добычи полезных ископаемых (в т.ч. пресных и минеральных вод), строительства и эксплуатации подземных сооружений, не связанных с добычей полезных ископаемых, субъекты предпринимательской деятельности независимо от форм собственности, в том числе юридические лица и граждане других государств, обязаны получать лицензию на право пользования недрами.

Лицензия на право пользования недрами не требуется при проведении региональных геолого-геофизических работ, научно-исследовательских, палеонтологических и других работ, направленных на общее изучение недр, геологических работ по созданию и ведению мониторинга природной среды, контроля за режимом подземных вод, а также иных работ, проводимых без существенного нарушения целостности недр.

Не требуется также оформление лицензии на пользование недрами для добычи подземных вод из первого от поверхности водоносного горизонта на тех участках, где он является источником централизованного водоснабжения и используется только для удовлетворения нужд земледельцев (землепользователей) в воде хозяйственно-питьевого и технического назначения, и если отбор подземных вод из него осуществляется с помощью простейших водозаборных сооружений.

Это относится и к использованию недр для водоснабжения индивидуальных, приусадебных, крестьянских (фермерских) хозяйств, садовых, дачных участков и других мелких потребителей.

Владельцы земельных участков имеют право по своему усмотрению в их границах осуществлять без применения буровзрывных работ добычу общераспространенных полезных ископаемых и строительства подземных сооружений для собственных нужд на глубину до 5 метров по согласованию с администрацией сельского поселения.

10.4.1.20. Трассы магистральных трубопроводов (газопроводов, нефтепроводов, нефтепродуктопроводов) должны прокладываться вне границ города, отдельных промышленных и сельскохозяйственных предприятий, зданий и сооружений и находится от них на расстояниях в соответствии со СНиП 2.05.06.-85 «Магистральные трубопроводы».

10.4.1.21. Полигоны твердых бытовых отходов и приравненных к ним промышленных отходов относятся к объектам областного значения, и по предпроектной и проектной документации на их размещение и строительство необходимы согласования Департамента строительства и ЖКХ Оренбургской области, областного центра ТО ТУ Роспотребнадзора и Министерства окружающей среды с составлением заключения Государственной экологической экспертизы.

Площадь участка, отводимого под полигоны, принимается, как правило, из условия срока его эксплуатации не менее 15 лет.

Размеры земельных участков и санитарно-защитных зон предприятий и сооружений по транспортировке, обезвреживанию и переработке бытовых отходов следует принимать по СНиП 2.07.01-89\* и СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

Размещение и строительство объектов сбора, складирования, переработки и захоронения промышленных отходов осуществляются в соответствии с «Временными правилами охраны окружающей среды от отходов производства и потребления в Российской Федерации», утвержденными заместителем министра охраны окружающей среды.

10.4.1.22. Земельные участки инженерных сооружений могут обноситься неглухими ограждениями, должны иметь подъездные автодороги с твердым покрытием, площадки для стоянки и разворота автотранспорта, должны быть озеленены по периметру ствольными и кустарниковыми зелеными насаждениями и быть снабжены необходимой рекламной информацией и указателями.

Статья 10.5. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия (памятников истории и культуры).

10.5.1. К землям историко-культурного назначения относятся земли:

-объектов культурного наследия народов Российской Федерации, в том числе объектов археологического наследия;

-достопримечательных мест, в том числе мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел;

-военных и гражданских захоронений.

10.5.2. Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территории выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и законом «Об объектах культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации».

10.5.3. Земли историко-культурного назначения используются строго в соответствии с их целевым назначением. Изъятие земель историко-культурного назначения и не соответствующая их целевому назначению деятельность не допускаются, за исключением случаев установленных законодательством.

10.5.4. В целях сохранения исторической, ландшафтной и градостроительной среды в соответствии с федеральными законами, законами субъектов Российской Федерации устанавливаются зоны охраны объектов культурного наследия.

Использование земельных участков, не отнесенных к землям историко-культурного назначения и расположенных в указанных зонах охраны, определяется правилами землепользования и застройки в соответствии с требованиями охраны памятников истории и культуры.

10.5.5. Работы по сохранению объектов культурного наследия в МО сельском поселении Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных органами по охране культурного наследия Оренбургской области по заявке собственника или пользователя объекта культурного наследия.

Статья 10.6. Осуществление инженерных изысканий.

10.6.1. Производство всех инженерных изысканий разрешается выполнять только при наличии регистрации (разрешения) работ в соответствующих органах.

10.6.2. Организации, осуществляющие производство инженерных изысканий, должны иметь специальную лицензию на производство данного вида работ.

10.6.3. Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;

-инженерно-геологические изыскания;

- инженерно-экологические изыскания;

- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

- гидрогеологические, гидрологические, кадастровые, землеустроительные и другие сопутствующие работы и исследования (наблюдения) в процессе строительства, эксплуатации и ликвидации объектов;

- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;

- обустройство артскважин;

- устройство линейных сооружений;

- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;

- иные виды работ.

10.6.4. Документы о регистрации действительны в течении указанных в них сроков начала и окончания работ.

Если по каким-либо причинам работы не были закончены в указанные сроки, действие регистрации может быть продлено по обоснованной просьбе предприятия, выполняющего работы.

10.6.5. В случае аннулирования, утери документов о регистрации, изменения подрядной организации или ответственного производителя работ оформление взамен ранее выданного документа осуществляется в порядке, предусмотренном для регистрации соответствующих работ.

10.6.6. На «Градостроительном плане земельного участка» выполненном на топографической основе, помимо наименования организации, выполняющей топографическую съемку, дополнительно необходимо указывать сведения о дате и номере регистрации изысканий.

РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 11.1. О введении в действие настоящих Правил застройки.

11.1.1 Настоящие Правила застройки вводятся в действие с момента их официального опубликования. Иные нормативные правовые акты местного самоуправления сельского поселения в области градостроительства и землепользования действуют в части, не противоречащей настоящим Правилам застройки.

11.1.2. Объекты недвижимости, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил застройки, являются несоответствующими Правилам застройки в случаях, когда эти объекты:

- расположены за пределами красных линий, установленных утвержденными проектами планировки для прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций;

- имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

-имеют параметры меньше (площадь, отступа построек от границ участка) или больше (плотность застройки, высота, этажность построек) установленных соответствующими статьями Правил застройки применительно к соответствующим территориальным зонам.

Часть II. КАРТА градостроительного зонирования.

РАЗДЕЛ 12. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Схема градостроительного зонирования территории МО Тимашевский сельсовет Сакмарского района Оренбургской области выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

Базой зонирования является генеральный план (основной чертеж) населённого пункта МО с учетом изменений за период с момента разработки генплана до настоящего времени, отраженных на «Схеме градостроительного зонирования».

На схеме (карте) градостроительного зонирования показаны территориальные зоны различного функционального назначения, границы зон с особыми условиями использования. Для каждой территориальной зоны устанавливаются градостроительные регламенты с указанием видов разрешенного использования, а так же требования дополнительных ограничений градостроительной деятельности для использования земельных участков и объектов капитального строительства в зонах с особыми условиями использования, содержащиеся в разделе 14 статьях 14.1-14.5.

Территориальным зонам присвоены индексы, в которых зашифрованы: тип зоны по функциональному назначению и порядковый номер в ряду сходных по характеру зон (Ж1, Р1, Р2, и т.д.).

Границы территориальных зон устанавливаются по:

* линиям магистралей, улиц, проездов;
* красным линиям;
* границам земельных участков;
* естественным границам природных объектов.

Часть III. Градостроительные регламенты.

РАЗДЕЛ 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 13.1. Общие положения.

Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом развития МО сельского поселения Тимашевский сельсовет, иной градостроительной документацией и на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, иные объекты недвижимости и независимо от форм собственности.

Регламенты устанавливают разрешенные виды использования земельных участков и иных объектов недвижимости применительно к различным зонам, а также допустимые изменения объектов недвижимости при осуществлении градостроительной деятельности, на основе действующих нормативных документов, основными из которых являются: федеральные законодательные акты, постановления Правительства РФ, постановления Главы Правительства Оренбургской области и местной нормативной базы, требования СНиПов, СанПиНов и т. д.

Статья 13.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон.

Регламенты градостроительной деятельности в выделенных зонах представлены в табличной форме и включают перечень мероприятий и рекомендуемый вид использования с элементами строительного зонирования (по застроечным показателям и некоторым параметрам строительных изменений) в соответствии со следующими основными требованиями:

Виды разрешенного использования, в том числе:

* основные виды разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости;
* вспомогательные виды разрешенного использования;
* условно разрешенные виды использования;

Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства, в т.ч.:

* архитектурно-строительные требования;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

* санитарно-гигиенические и экологические требования;
* защита от опасных природных процессов;
* охрана культурного наследия.

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

* основные виды разрешенного использования недвижимости, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных норм требований не могут быть запрещены;
* виды использования недвижимости, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий (условно разрешенные), для которых необходимо получение специальных согласований.
* вспомогательные виды разрешенного использования, допустимые только в качестве дополнительных по отношению к основным и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

Для каждой зоны, выделенной на карте зонирования, устанавливаются, как правило, несколько видов разрешенного использования недвижимости.

Объекты коммунального хозяйства, необходимые для инженерного обеспечения нескольких земельных участков (электроподстанции закрытого типа, распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции, котельные тепловой мощностью до 200 Гкал/час, центральные или индивидуальные тепловые пункты, насосные станции перекачки, повысительные водопроводные насосные станции, регулирующие резервуары) относятся к **разрешенным видам использования на территории всех зон** при отсутствии норм законодательства, запрещающих их применение.

В соответствии с Градостроительным кодексом (ст. 36 п.4) действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки в границах территорий памятников, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия и вновь выявленных памятников истории и культуры, занятые линейными объектами (улицы, дороги, инженерные коммуникации) и территории общего пользования, включенные в красные линии, (парки, скверы, набережные).

Приведенные градостроительные регламенты для зон инженерно-транспортных инфраструктур в части видов разрешенного использования распространяются на земельные участки зоны только в случае, если указанные участки не входят в территории общего пользования и использования которых определяется уполномоченными органами исполнительной власти в соответствии с их целевым назначением и действующими нормативно-техническими документами.

Информационные источники регламентов:

* СНиП 2.07.01.-89\* Планировка и застройка городских и сельских поселений.
* СП 30-102-99 Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства.
* МДС 30-1.99 Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов.
* «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.
* СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».
* СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных объектов».
* ФЗ №27 от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и внесении изменений в трудовой Кодекс РФ».

Статья 13.3. Перечень территориальных зон.

|  |  |
| --- | --- |
| **I. Жилые зоны.** | |
| Ж1  Жст | – Зона индивидуальной малоэтажной жилой застройки.  -- Зона индивидуальной жилой застройки в зоне особого строительного режима |
|  |  |
| **II. Общественно-деловые зоны.** | |
| О 1 | – Зона делового, коммерческого и общественного назначения. |
| О 2 | – Зона торговли, мелкого производства и обслуживания. |
| О 3 | – Зона учреждений здравоохранения. |
| О 4 | –Зона образовательных учреждений. |
|  |  |
|  |  |
| **III. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.** | |
| ИС 1 | – Сооружения инженерных сетей, коммуникаций и объектов, связанных с их обслуживанием. |
| ИС 2  Р 1  Р 2  Р 3 | –Зона улично-дорожной сети.  **IV. Рекреационные зоны**  - Зона зеленых насаждений общего пользования  - Зона спортивных объектов.  - Зона водных объектов |
| **V. Зоны сельскохозяйственного назначения.** | |
| С 1  С 2 | – Зона садоводства, огородничества, личных подсобных хозяйств.  - Зона сенокосов и пастбищ |
|  | |
| **VI. Зоны специального назначения.** | |
| СП 1 | –Зона зелёных насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны) |
| СП 2 | – Зона водозаборных сооружений |
|  |  |
| **VII. Производственные зоны** | |
| П1  П2 | – Зона промышленных предприятий IV- Vкатегории  - Зона производственных, коммунально-складских объектов |

Статья 13.4. Жилые зоны.

**Индекс зоны Ж 1.**

**Индивидуальная застройка.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Тип регламента | | Содержание регламента |
| 1 | 2 | | 3 |
| Виды разрешенного использования | | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | | * Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа для индивидуального жилого строительства; * Блокированные жилые дома для жилого строительства. |
| 2. | Вспомогательные  виды разрешенного  использования. | | * Объекты обслуживания повседневного пользования; * Гаражи индивидуальных машин или стоянки на 1-3 машино-мест на одну семью. * Детские игровые площадки, площадки для отдыха взрослого населения. * Общеобразовательные школы, объекты дошкольного воспитания, пункты первой медицинской помощи. * Объекты религиозного назначения. * Хозяйственные постройки. * Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей (теплицы, парники, оранжереи). * Сады, огороды, водоемы. * Бани, сауны, надворные туалеты при условии канализования стоков. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | | * Временные павильоны розничной торговли\*. * Объекты индивидуальной трудовой деятельности (слесарные, ремонтные мастерские) без нарушения принципов добрососедства\*. * Секционная застройка для муниципального строительства. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | | |
| 4. | Архитектурно-строительные требования | | * Минимальный размер земельных участков для индивидуального строительства – 0,03 га. * Максимальный размер земельных участков – 0,30 га. * От красной линии улиц расстояние до жилого дома – не менее 5 м.; от красной линии проездов – не менее 3 м. * Минимальное расстояние от границ землевладений до строений, а также между строениями: от границ соседнего участка до основного строения – 3 м., хозяйственных и прочих построек – 1м., открытой стоянки – 1 м., отдельно стоящего гаража – 1 м. * В исторической части сложившейся застройки – минимальные расстояния между участками и строениями – по сложившейся линии застройки и в соответствии с градостроительным планом и (или) техническим паспортом земельного участка, не нарушая принципов добрососедства. * Минимальное противопожарное расстояние между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках принимать по табл.1 приложение 1 СНиП 2.07.01-89\*. * Предельное количество этажей для всех основных строений – до 3 включительно. * Для всех вспомогательных строений предельное количество этажей – 1. * Максимальный процент застройки – не более 50%. * Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные». * Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать утвержденному градостроительному плану. * Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. * Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89\*. * Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с отделом строительства и ЖКХ Администрации Сакмарского района. * Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей застройкой. * Секционная застройка осуществляется при условии соответствующего архитектурно-планировочного обоснования и проектных проработок как минимум в пределах квартала, с соблюдением прав собственников смежных участков. * При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89\*,ВСН 62-91,СП 30-102-99. |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. | | | |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02; * Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование; * Санитарная очистка территории; * Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов. * Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, игровых площадок и площадок отдыха не менее 20 метров. * На жилых территориях расположенных в границах санитарно-защитных зон действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.3 и 13.5. | |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод. * Мониторинг уровня положения грунтовых вод; * На территориях расположенных в границах водоохранных зон действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.1. * На территориях, подверженных подтоплению, градостроительное освоение возможно при обязательном инженерно-строительном обосновании и проведению предварительной инженерной подготовки. Соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 13.2 настоящих Правил. | |

\*Объекты указанных видов использования могут размещаться, как правило, на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

**Индекс зоны Жст.**

**Зона особого строительного режима.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1 | Основные виды разрешенного использования. | * Отдельно стоящие жилые дома усадебного типа; * Блокированные жилые дома; * Многоквартирные жилые дома. * Учреждения медицинского обслуживания\*. * Предприятия торговли, общественного питания и бытового обслуживания \*. * Почта, телеграф, телефон\*. * Финансово-кредитные объекты\*. * Зеленые насаждения. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного  использования. | * Отдельно стоящие гаражи и автостоянки. * Площадки для хозяйственных целей, площадки отдыха и детские площадки. * Объекты пожарной охраны. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Отделения, участковые пункты милиции\*. * Павильоны и киоски временной розничной торговли\*. * Парковки перед объектами обслуживания. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | |
| 4. | Архитектурно-строительные  требования. | * Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 100 единовременных посетителей – 7-10 машино-мест. * Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции. * Предельная высота жилых зданий – 5; * Удельные размеры площадок для хозяйственных целей – 0,3 м2/чел., 1 контейнер на 10-15 семей. * Расстояние до границ участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 20м., но не более 100 м. * Коэффициент застройки – не более 80 %. * Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные». * По всем предлагаемым площадкам нового строительства – решение вопросов социального, культурно-бытового обслуживания, инженерного обеспечения, внешнего благоустройства и озеленения территории. |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. | | |
| 5. | Санитарные и экологические  требования. | * Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений). * Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки. * Санитарная очистка территории. * Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 метров, до границы участков жилых домов – не менее 25 метров. |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * Оповещение о чрезвычайных ситуациях; * Мониторинг состояния природных и техногенных факторов воздействия на окружающую среду жилой застройки; * Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления; * Организация стока поверхностных вод; * При возведении новых капитальных зданий, проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; * Мероприятия по защите от подтопления. |

\*Объекты указанных видов использования могут размещаться, как правило, на земельных участках, примыкающих к красным линиям улиц и дорог, являющихся территориями общего пользования.

Статья 13.5. Общественно-деловые зоны.

**Индекс зоны О 1.**

**Зона делового, коммерческого и общественного назначения (общепоселковый центр)**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | Многофункциональное использование территории с преимущественным размещением основных учреждений административного, делового, культурно-просветительского и развлекательного характера, включая:   * Административные, управленческие учреждения. * Юридические учреждения. * Коммерческие учреждения, офисы, конторы и другие предприятия бизнеса, отделения банков, кредитно-финансовые учреждения. * Кинотеатры, клубы, музеи, выставочные залы, библиотеки. * Гостиницы. * Аптеки и поликлинические отделения. * Спортивные и физкультурно-оздоровительные сооружения. * Средние, специальные учебные заведения. * Почтовые отделения, отделения связи. * Торговые центры. * Кафе, закусочные. * Объекты бытового обслуживания. * Отделения по предоставлению услуг сотовой связи. * Жилая застройка. * Рекреационные территории. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Объекты дошкольного воспитания, школы. * Парковки, автостоянки. * Объекты пожарной охраны. * Общественные туалеты. * Элементы визуальной информации. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Виды недвижимости (предприятия обслуживания), требующие по нормам больших автостоянок, более чем на 20 автомобилей. * Спортивные и развлекательные комплексы. * Общежития. * Гаражи и стоянки на отдельных земельных участках. * Павильоны и киоски временной торговли. * Общественные туалеты. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | * Минимальный размер земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* Приложение 3, 7. * Минимальные отступы от красной линии улиц - в соответствии с проектом планировки: * Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки. * Иные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения». * Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 10 единовременных посетителей –1 машино-место и 15-20 велосипедов и мопедов. * Удельный размер площадок для стоянок автомобилей 25м2/1м-м. Иные параметры в соответствии со СНиП 21.02.99 «Стоянки автомобильные». * Новое и реконструируемое строительство вести на конкурсной основе, по индивидуальным проектам и соблюдением регламентов зон охраны объектов культурного наследия. * Формирование общественно-деловой зоны должно   осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта и т.д.) и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.   * Применение высококачественных материалов для отделки фасадов. * В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными, согласно (СП 31-102-99). |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. | | |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки. * Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации. * Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30 % от незастроенной площади участка). * Для защиты корней деревьев от вытаптывания – устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки. * Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов. * Санитарная очистка и централизованное канализование. |
| 6. | Защита от опасных природных  процессов. | * Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов. * При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. |

**Индекс зоны О 2.**

**Зона оптовой торговли, открытых рынков, мелкого производства.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | Объекты торгового назначения общепоселкового значения, ориентированные на удовлетворение потребностей населения в приобретении товаров и продуктов питания повседневного, и периодического спроса:   * Магазины, торговые комплексы, филиалы торговых домов; * Предприятия общественного питания; * Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли; * Лаборатории по проверке качества продукции. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Администрация и конторы, связанные с эксплуатацией объекта торгового назначения; * Гостиницы; * Объекты пожарной охраны; * Отделения, участковые пункты милиции и пункты охраны общественного правопорядка; * Парковки; * Общественные туалеты; * Скверы и участки зеленых насаждений. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Отделения банков; * Коммунальные предприятия; * Оптовая торговля «с колес»; * Наземные гаражи и автостоянки на отдельных участках; * Развлекательные учреждения. |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | * Предельная минимальная и (или) максимальная площадь земельных участков, высота зданий и процент застройки определяются в соответствии с проектом планировки. * Размер земельных участков для гаражей и автостоянок - в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\*. * Формируемая зона должна иметь удобные транспортные связи с другими населёнными пунктами; * Парковки и открытые площадки для легковых автомобилей в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89\* и СНиП 21-02-99. * Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения. |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. | | |
| 5. | Санитарные и экологические требования. | * Благоустройство и санитарная очистка территории. |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц; * При возведении капитальных зданий дополнительные инженерно-геологические изыскания. |

**Индекс зоны О3.**

**Зона учреждений здравоохранения.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Больницы, поликлиники, фельдшерские пункты, аптеки. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного  использования. | * Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств специального назначения. * Парки, скверы. * Объекты религиозного назначения. * парковки, открытые автостоянки. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Магазины товаров первой необходимости. * Киоски, временные павильоны розничной торговли. * Жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | |
| 4. | Архитектурно-строительные  требования. | * Минимальные размеры земельного участка определяется в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* приложением 7. * Максимальный процент застройки определяется проектом планировки. * Минимальные отступы от красных линий до границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки. |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. | | |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические  требования. | * Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории. * При размещении поликлиник, женских консультаций, стоматологических кабинетов, встроенных в жилые дома – строгое соблюдение гигиенических и санитарных требований в соответствии с существующими нормативными документами при согласовании с ТО ТУ Роспотребнадзора. * Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования не допускается размещать на территориях санитарно-защитных зон (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). |

**Индекс зоны О4.**

**Зона размещения образовательных учреждений.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенные использования . | - Общеобразовательные школы, детские сады. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного  использования. | * Общежития, связанные с учебными заведениями. * Хозяйственные участки, производственные базы и мастерские учебных заведений; физкультурно-оздоровительные комплексы; клубные помещения многофункционального назначения: библиотеки, архивы, информационные центры. * Предприятия торговли, общественного питания, связанные с обслуживанием учебных заведений. * Аптеки, пункты оказания первой медицинской помощи. * Озеленение. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств. * Магазины товаров первой необходимости. * Киоски, временные павильоны розничной торговли. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | |
| 4. | Архитектурно-строительные  требования | * Минимальные размеры земельных участков определяется в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\* приложением 7 и СНиП 2.08-89\* «Общественные здания и сооружения». * Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки. * Открытые автостоянки и парковки в соответствии со СНиП 21.02-99 «Стоянки автомобильные». * Рекомендованный уровень озелененности (% озеленения от общей площади объекта) территорий техникумов и профтехучилищ – 45-50%. * При проектировании и строительстве учитывать требования СНиП 2.08.02-89\* и проектов планировки. |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. | | |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические  требования | * Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью– 25 м. |

Статья 13.6. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

**Индекс зоны ИС 1**

Сооружения инженерных сетей, коммуникаций и объектов,

связанных с их обслуживанием.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Головные сооружения инженерной инфраструктуры (эл. подстанции, котельные, газораспределительные станции). |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей. * Площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей. * Озеленение. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Складские объекты. * Гаражи и стоянки для постоянного хранения грузовых автомобилей. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | |
|  | Строительные и санитарно-экологические требования | * Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства - в соответствии с проектом планировки, СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети о сооружения», СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение», СНиП 2.04.07-86\* «Тепловые сети». * Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей.   а) Трассы линий электропередач:   * Правовой режим охранных зон электрических сетей устанавливается в соответствии с ГОСТ 12.1.051-90 Система стандартов безопасности труда, электробезопасноти.   Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:  для линий напряжением: 110 киловольт – 20 метров;  35 киловольт – 15 метров.  В пределах охранных зон линий электропередач запрещается:   * осуществлять строительные, монтажные, поливные работы; * производить посадку и вырубку деревьев; * устраивать спортивные площадки и площадки для игр; * складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы.   Земельные участки, включенные в состав охранных зон линий электропередачи, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей но используются ими с обязательным соблюдением требований Правил.   * Проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем.   б) Поселковые инженерные коммуникации:   * Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок жилых и промышленных районов, проектами застройки микрорайонов и кварталов, улиц, площадей и транспортных устройств. * При разработке проектов улиц и площадей, в их составе обязательным является раздел подземных коммуникаций.   Переустройство существующих и прокладка новых подземных сетей, с учетом перспективы развития, производится до начала или в период реконструкции проездов, улиц и площадей, а также при выполнении других работ по благоустройству территорий.   * При разработке проектов и прокладке сетей на пересечениях улиц или площадей необходимо определять способ прокладки «открытый» или «закрытый». * Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог: * под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях; * в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация; * на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).   - Владельцы всех коммуникаций, как подземных так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией.   * Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца. * Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех.условия на присоединение их объектов, обязаны указывать: * параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения; * точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть; * условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ. * Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений. |

**Индекс зоны ИС 2.**

**Зона дорожно-уличной сети\*.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | Существующие и проектируемые магистрали для движения транспорта. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Остановочные павильоны, места для остановки транспорта (местные уширения), карманы. * Защитные зеленые полосы. * Элементы внешнего благоустройства и инженерного оборудования. * Допускается размещение площадей обслуживания и торговли сезонного характера на тротуарах, при этом для пешеходного движения должно оставаться не менее 0,5 ширины тротуара. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Размещение АЗС согласно расчетам и специальному обоснованию. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | |
| 4. | Архитектурно-строительные требования. | * Улично-дорожную сеть следует формировать как единую общепоселковую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории муниципального образования. * Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: * изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта; * уширение проезжей части перед перекрестками; * Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. * Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения. * Общее архитектурное решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды. * Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к городу. * При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин. * Общественное пространство примагистральной зоны формируется пешеходной частью (тротуаром), площадками перед зданиями с отступом от линии застройки, скверами. |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. | | |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические  требования | * Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов. * Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89\* п.4.12. * Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток. * Расстояние от края оснований проезжей части магистральных улиц общегородского значения до линии регулирования жилой застройки необходимо устанавливать на основании расчета уровней шума в соответствии с требованиями СНиП II-12-77, при невозможности обеспечения требуемого расстояния до территории жилой застройки – в помещениях жилых и общественных зданий применять меры защиты от шума. * Строительство ливневой канализации с дождеприемниками. |

**\* Регламенты носят рекомендательный характер.**

Действия градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки: в границах территории общего пользования, в границах территории памятников и ансамблей, занятые линейными объектами, представленные для добычи полезных ископаемых (ст. 36 Градостроительный кодекс РФ).

**Статья 13.7. Рекреационные зоны**

**Индекс зоны Р 1**

**Зона зеленых насаждений общего пользования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | Рекреационная и культурно-оздоровительная деятельность.   * Парки, лесопарки, скверы, бульвары, дома отдыха, турбазы, пляжи. * Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений. * Объекты парковой инфраструктуры:   + спортивные и игровые площадки;   + сооружения, связанные с организацией отдыха. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Кафе, закусочные, общественные туалеты. * Хозяйственные корпуса. * Парковки. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Пункты милиции; * Киоски, временные павильоны розничной торговли и обслуживания. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | |
|  | Архитектурно-строительные  требования. | * Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки. * Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду. * Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89\*. * Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования:   массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.   * Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками. * Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта. * Параметры использования территории (% от общей площади) * зеленые насаждения – 65-75, * аллеи, дороги – 10-15, * площадки – 8-12, * сооружения – 5-7. |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. | | |
| 5 | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Разрешается новое зеленое строительство, реконструкция существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному. * Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп. * Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях. * Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа. |

**Индекс зоны Р 2**

**Зона спортивных сооружений.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенные использования . | * Спортивные и зрелищные комплексы; * Спортплощадки, теннисные карты; * Спортклубы, спортивные школы. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного  использования. | * Парковки перед объектами; * Пункты оказания первой медицинской помощи; * Гостиницы; * Предприятия общественного питания; * Отделения связи; * Участковые пункты милиции; * Озеленение; * Киоски, временные павильоны торговли. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Бани, сауны; * Общественные туалеты; * Объекты пожарной охраны. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | |
| 4. | Архитектурно-строительные  требования | * Минимальные размеры земельных участков и минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и Приложением 7 СНиП 2.07.01.-89\*. * Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки. * Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 и СНиП 2.08.02-89\*. * Приобъектные стоянки продолжительного паркирования (более 15 мин) и кратковременного паркирования (менее 15 мин.) должны быть размещены вне зон пешеходного движения не далее 100 и 50-ти метровой доступности от объекта соответственно. * Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов. * Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других мало мобильных групп населения. |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. | | |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические  требования | * Организация отвода поверхностных вод; * Общественные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка). |
| 6. | Защита от опасных природных процессов. | * При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; * Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации. |

**Индекс зоны Р 3**

**Водные объекты**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | | 2 | | 3 |
| Виды разрешенного использования | | | | |
| 1. | | Основные виды разрешенного использования. | | - Инженерные сооружения (берегоукрепление, устройство пешеходных мостов, дамбы, плотины);  - Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений;  - Благоустройство зон рекреации. |
| 2. | | Вспомогательные виды разрешенного использования. | | * Инженерные сооружения (берегоукрепление, устройство пешеходных мостов); * Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений;   Благоустройство зон рекреации. |
| 3. | | Условно разрешенные виды использования. | | * Инженерные сооружения (берегоукрепление, устройство пешеходных мостов); * Посадка новых и реконструкция существующих зеленых насаждений;   Благоустройство зон рекреации. |
| Параметры разрешенного использования земельных участков. | | | | |
| 2. | | Санитарно-гигиенические и экологические требования | | * Данная зона предназначена для сохранения природно-исторического ландшафта, микроклимата. * Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий. * Насыщение элементами благоустройства, устройство покрытий. Установка малых форм архитектуры. |
| Ограничения использования земельных участков | | | | |
| 3. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | | * В зонах рекреационного использования на подтопляемых территориях предусматривать понижение уровня грунтовых вод с нормой осушения не менее 1м. от поверхности земли, а также работы по берегоукреплению и формированию пляжей. | |

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

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в пределах зоны Р 3 включают в себя:

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

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

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

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

Статья 13.8. Зоны сельскохозяйственного назначения Индекс зоны С 1

**Зона садоводства, огородничества, личных подсобных хозяйств.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Тип регламента | Содержание регламента |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Садоводства, огородничества. |
| 2. | Вспомогательные  виды разрешенного  использования. | * Гаражи индивидуальных машин ( в пределах земельного участка при соблюдении противопожарных норм); * Хозяйственные постройки; * Объекты пожарной охраны; * Сооружения, связанные с выращиванием цветов, фруктов, овощей. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Центры обслуживания садоводств. * Площадки для хозяйственных целей. * Объекты розничной торговли. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | |
| 4. | Архитектурно-строительные требования | * Площадь индивидуального садового участка или огорода принимается не менее 0,03га. * На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается архитектурно-планировочным зданием на проектирование и должна быть, м., для проездов – не менее 7. * Противопожарные резервуары предусматривать в соответствии с п. 5.9. СНиП 30-02-97. * Иные параметры в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения». |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. | | |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Соблюдение норм, правил и гигиенических нормативов содержания населенных мест. * Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 м. и не более 100 м. от границ садовых участков. |

Индекс зоны С 2

**Зона сенокосов и пастбищ.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Тип регламента | Содержание регламента |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * пашни; * сенокосы; * луга, пастбища; * земли, занятые многолетними насаждениями (сады, ягодники); * неудобья; * постройки, связанные с обслуживанием данной зоны; * поля и участки для выращивания сельхозпродукции предоставленные гражданам; * облесённые территории в поймах рек; * лесозащитные полосы. |
| 2. | Вспомогательные  виды разрешенного  использования. | - коммуникации, необходимые для использования сельскохозяйственной зоны;  – заготовительные объекты;  – временные парковки и стоянки автомобильного транспорта;  – площадки для сбора мусора. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * личное подсобное хозяйство; * водозаборные сооружения; * сельскохозяйственные предприятия; * торговые объекты; * пункты первой медицинской помощи; * автозаправочные станции. |

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

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

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

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

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

Статья 13.9. Зоны специального назначения

**Индекс зоны СП 1**

**Зона зелёных насаждений специального назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Озеленённые территории санитарно-защитных зон. * Насаждения вдоль автомобильных дорог. * Питомники, цветочно-оранжерейные хозяйства. |
| 2. | Вспомогательные  виды разрешенного  использования. | * Объекты капитального строительства, разрешенные к размещению в части территорий санитарно-защитных зон в соответствии с действующими нормативами |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * Сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания. |
| Параметры разрешенного использования земельных участков. | | |
| 2. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Данная зона предназначена для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата. * Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий. * Площадь питомников следует принимать из расчёта 3-5 м²/чел., в зависимости от уровня обеспеченности населения озеленёнными территориями.   Общую площадь цветочно-оранжерейных хозяйств следует принимать из расчета 0,4м2\чел. |

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

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

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

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

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

Примечания:

1) В санитарно-защитной зоне и на территории объектов других отраслей промышленности не допускается размещать объекты по производству лекарственных форм, склады сырья и полуфабрикатов 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.

2) В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полуфабрикатов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

**Индекс зоны СП 2**

**Зона водозаборных сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования. | | |
| 1. | Разрешенные виды использования земельных участков | * Водозаборные сооружения хозяйственно-питьевого назначения. |
| 2. | Вспомогательные  виды разрешенного  использования. | * Озеленение. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | - Строительство и реконструкция сооружений, коммуникаций и других объектов;  - Землеройные и другие работы. |
| Параметры разрешенного строительства и ограничения использования земельных участков. | | |
| 4. | Санитарно-гигиенические и экологические требования. | * Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции - в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». * Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территорий промышленных предприятий и жилой застройки. * Соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требований СанПиНа 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения. * Мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО);   + территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной;   + дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие;   + запрещаются все виды строительства не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений;   + здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в исключительных случаях – водонепроницаемые выгреба, исключающие случаи микробного загрязнения территории. * Мероприятия по II поясу ЗСО: * запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченной применение удобрений. * в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории на основании «Санитарных правил содержания территории населенных мест №4690-88» и требований СанПиНа «Охрана поверхностных вод от загрязнения». |

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

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

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

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

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

Статья 13.10. Производственные зоны

**Индекс зоны П 1**

**Зона промышленных предприятий IV, V класса санитарной вредности.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Промышленные, сельскохозяйственные и коммунальные объекты с санитарно-защитной зоной 50-100 м. с широким спектром коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. * Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания; * Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства; * Пожарные части; * Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства. * Административные организации, офисы. * Помещения обслуживающего персонала. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе транзитных грузовых. * Озеленение. * Спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятий. * Пункты оказания первой медицинской помощи. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * АЗС. * Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий. * Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания. * Питомники растений для озеленения промышленных территорий и санитарно-защитных зон. * Ветеринарные станции с содержанием животных. * Антенны сотовой, радиорелейной связи. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | |
| 4. | Архитектурно-строительные требования | * Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-80. * Территория, занимаемая площадками промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района). * Создание единого архитектурного ансамбля в увязке с прилегающей жилой и общественной застройкой в соответствии с проектом планировки. |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. | | |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89\* п3.9). * Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. * С целью снижения вредного влияния на городскую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения. * Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные или общепоселковые очистные сооружения перед каждым выпуском. * Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства. |

**Индекс зоны П 2**

**Зона производственных, коммунально- складских объектов.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | 2 | 3 |
| Виды разрешенного использования | | |
| 1. | Основные виды разрешенного использования. | * Сооружения для постоянного и временного хранения транспортных средств, станции технического обслуживания; * Объекты инженерного обеспечения и жилищно-коммунального хозяйства; * Пожарные части; * Объекты оптовой торговли по продаже товаров собственного производства. * Административные организации, офисы. * Помещения обслуживающего персонала. |
| 2. | Вспомогательные виды разрешенного использования. | * Открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, в том числе транзитных грузовых. * Озеленение. * Спортплощадки, площадки для отдыха персонала предприятий. * Пункты оказания первой медицинской помощи. |
| 3. | Условно разрешенные виды использования. | * АЗС. * Предприятия общественного питания, связанные с непосредственным обслуживанием предприятий. * Отдельно стоящие объекты бытового обслуживания. * Антенны сотовой, радиорелейной связи. |
| Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства | | |
| 4. | Архитектурно-строительные требования | * Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки в соответствии со СНиП II-89-80. * Территория, занимаемая складскими площадками, учреждениями и предприятиями обслуживания должна составлять, как правило, не менее 60% всей территории промышленной зоны (района). * Создание единого архитектурного ансамбля в увязке с прилегающей жилой и общественной застройкой в соответствии с проектом планировки. |
| Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства. | | |
| 5. | Санитарно-гигиенические и экологические требования | * Со стороны селитебных территорий необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений (согласно СНиП 2.07.01-89\* п3.9). * Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. * С целью снижения вредного влияния на городскую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения. * Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные или общепоселковые очистные сооружения перед каждым выпуском. * Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУ Роспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства. |

РАЗДЕЛ 14. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Статья 14.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос.

В границах водоохранных зон рек поселения, ширина которых в соответствии с Водным кодексом (№74-ФЗ) устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

* Предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;
* Предотвращения загрязнения, засорения, заиливания и истощения водных объектов;
* Сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира.

**Виды запрещенного использования**:

* Осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;
* Размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, мест складирования промышленных и бытовых отходов, кладбищ, накопителей сточных вод;
* Складирование мусора;
* Заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей;
* Движение и размещение стоянок транспортных средств, за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

**Условно разрешенные виды использования**, требующие специального согласования:

* Добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.
* Проектирование, строительство и реконструкция зданий, 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.

Существующая и размещаемая (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда) застройка в водоохранных зонах должна иметь централизованное канализование и оборудоваться сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из водонесущих инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории.

Водоохранные зоны рек МО включают в себя прибрежную полосу (200м, 50м).

**Виды запрещенного использования:**

* Распашка земель;
* Применение удобрений;
* Складирование отвалов размываемых грунтов;
* Установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садово-огородных участков и выделения участков под индивидуальное строительство.

**Основные виды разрешенного использования:**

* + Малые архитектурные формы и элементы благоустройства, зеленые насаждения;
* размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного хозяйства, водозаборных и гидротехнических сооружений при наличии лицензий на водопользование, в которых устанавливаются требования на соблюдение водоохранного режима.

**Условно разрешенные виды использования:**

* + временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

После утверждения в установленном порядке проекта водоохранных зон реки Янгиз в настоящую статью вносятся изменения.

Статья 14.2. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности.

Ограничения по максимально отмеченному уровню рек:

* При проектировании и строительстве в зонах затопления необходимо предусмотреть инженерную защиту от затопления и подтопления зданий и сооружений;
* Выбор вариантов защитных мероприятий (подсыпка территории, устройство откосов набережной и т.п.) на основе сравнения технико-экономических показателей и получения градостроительного эффекта.
* Применение специальных фундаментов, гидроизоляция подвалов, местное водопонижение (выбор типа дренажных систем в соответствии с инженерно-строительным обоснованиям).

Статья 14.3. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (С33) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения.

* 1. Виды запрещенного использования земельных участков, расположенных в границах СЗЗ: жилые здания, детские дошкольные учреждения, учреждения здравоохранения и отдыха, спортивные сооружения общего пользования, садово-огородные участки, предприятия пищевой промышленности, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, производства посуды, оборудования для пищевой промышленности и склады готовой продукции.
  2. Условно разрешенные виды использования: пожарные депо, бани, прачечные; объекты торговли и общественного питания; мотели, гаражи и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта; АЗС; сельхозугодия для выращивания технических культур.
  3. Размещение новых предприятий и реконструкция существующих возможны только по согласованию территориального отдела ТУ Роспотребнадзора и комитета по охране окружающей среды.

Реконструкция существующих усадебных домов возможна с увеличением общей площади строений, принадлежащей каждому собственнику, не более чем на 30%.

В границах санитарно-защитных зон (СЗЗ) виды использования, указанные в п.1, могут разрешены при условии:

* + - Корректировка границ ССЗ в соответствии с утверждёнными проектами;
    - Соответствия разрешенным видам использования для соответствующей территориальной зоны;
    - Наличия положительного заключения государственных органов санитарно-эпидемиологического надзора (ТУ Роспотребнадзора).

Размеры санитарно-защитных зон могут быть уменьшены при объективном доказательстве стабильного достижения уровня техногенного воздействия на границе СЗЗ и за её пределами в рамках или ниже нормативных требований.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуется в составе трех поясов.

**I пояс** (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов и площадок водозаборных сооружений. От отдельных водозаборных скважин I пояс санитарной охраны организуется в радиусе 30 м. от скважины. В его границах запрещается вся хозяйственная деятельность, не связанная с эксплуатацией, реконструкцией и расширением водозаборных сооружений.

**II и III пояс** (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения источников водоснабжения. В их пределах запрещается размещение объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения поверхностных сточных вод, ограничивается применение удобрений и ядохимикатов. На застроенных территориях должно быть предусмотрено канализование или устройство водонепроницаемых выгребов, благоустройство, озеленение размещаемых объектов, организация отвода загрязненных поверхностных сточных вод.

Статья 14.4. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников археологии).

Предусмотреть охранную зону по периметру памятников археологии 50 метров.

Запрещение строительства на территории памятников археологии.

Разрешенный вид использования зон историко-культурного наследия под устройство рекреационных зон.

**Общие требования для всех видов строительства включают следующие положения:**

* сохранение, как правило, линий застройки исторически сложившейся планировочной структуры, при необходимости, закрепление градоформирующего значения культовых зданий и комплексов в архитектурно-пространственной организации территорий и в речной панораме;
* принятие габаритов новой застройки, обеспечивающих масштабное соответствие с окружающей исторической средой, исключающих закрытие видовых точек на пространственные доминанты, а также исключающих создание фона, неблагоприятного для восприятия культовых зданий.

Настоящая статья включает положения проекта охранных зон МО сельское поселение Тимашево, в том числе в части определенных этим проектом ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия.

1. [1] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 183. [↑](#footnote-ref-1)
2. [2] ЗК РФ, ст. 5. [↑](#footnote-ref-2)
3. [3] Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 1. [↑](#footnote-ref-3)
4. [4] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 184. [↑](#footnote-ref-4)
5. [5] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-5)
6. [6] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-6)
7. [7] ГК РФ, ст. 41, п. 1, п. 5. [↑](#footnote-ref-7)
8. [8] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 184. [↑](#footnote-ref-8)
9. [9] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-9)
10. [10] ГК РФ, ст. 9, п. 1. [↑](#footnote-ref-10)
11. [11] ЗК РФ, ст. 6, п. 2. [↑](#footnote-ref-11)
12. [12] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-12)
13. [13] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185. [↑](#footnote-ref-13)
14. [14] ЗК РФ, ст. 5. [↑](#footnote-ref-14)
15. [15] ЗК РФ, ст. 5. [↑](#footnote-ref-15)
16. [16] ГК РФ ст. 1. [↑](#footnote-ref-16)
17. [17] ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»., п. 2. [↑](#footnote-ref-17)
18. [18] ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации». , п. 1, п. 3. [↑](#footnote-ref-18)
19. [19] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185. [↑](#footnote-ref-19)
20. [20] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185. [↑](#footnote-ref-20)
21. [21] ГК РФ, ст. 56, п.1. [↑](#footnote-ref-21)
22. [22] № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1. [↑](#footnote-ref-22)
23. [23] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 185. [↑](#footnote-ref-23)
24. [24] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-24)
25. [25] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-25)
26. [26] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-26)
27. [27] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-27)
28. [28] ФЗ «О землеустройстве», ст. 17. [↑](#footnote-ref-28)
29. [29] № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1. [↑](#footnote-ref-29)
30. [30] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-30)
31. [31] № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1. [↑](#footnote-ref-31)
32. [32] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-32)
33. [33] Положение « О публичных слушаниях в МО сельское поселение «Тимашево», ст 1 [↑](#footnote-ref-33)
34. [34] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-34)
35. [35] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 186. [↑](#footnote-ref-35)
36. [36] ГК РФ, ст. 48, п. 2. [↑](#footnote-ref-36)
37. [37] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 187. [↑](#footnote-ref-37)
38. [38] ЗК РФ, ст. 23, п. 2. [↑](#footnote-ref-38)
39. [39] Водный кодекс РФ, ст. 65, п. 2. [↑](#footnote-ref-39)
40. [40] Положение «О публичных слушаниях в МО сельское поселение «Тимашевский сельсовет». [↑](#footnote-ref-40)
41. [41] ГК РФ, ст. 51, п. 1. [↑](#footnote-ref-41)
42. [42] ГК РФ, ст. 55, п.1. [↑](#footnote-ref-42)
43. [43] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 187. [↑](#footnote-ref-43)
44. [44] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-44)
45. [45] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-45)
46. [46] ЗК РФ, ст. 5. [↑](#footnote-ref-46)
47. [47] № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», ст. 1. [↑](#footnote-ref-47)
48. [48] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-48)
49. [49] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-49)
50. [50] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 188. [↑](#footnote-ref-50)
51. [51] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-51)
52. [52] Положение « О публичных слушаниях в МО СП «Тимашевский сельсовет», ст 1 [↑](#footnote-ref-52)
53. [53] ГК РФ, ст. 1. [↑](#footnote-ref-53)
54. [54] ГК РФ, ст.30, п.1. [↑](#footnote-ref-54)
55. [55] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 189. [↑](#footnote-ref-55)
56. [56] ГК РФ, ст. 30 [↑](#footnote-ref-56)
57. [57] ГК РФ, ст. 36 [↑](#footnote-ref-57)
58. [58] ГК РФ, ст. 32, п 3 [↑](#footnote-ref-58)
59. [59] ГК РФ ст.8, п.1 [↑](#footnote-ref-59)
60. [60] ЗК РФ ст31, п.3 [↑](#footnote-ref-60)
61. [61] ФЗ № 131 ст. 14, п.20 [↑](#footnote-ref-61)
62. [62] ФЗ № 53 ст.2 п.1 [↑](#footnote-ref-62)
63. [63] ГК РФ, ст. 31, п 6 [↑](#footnote-ref-63)
64. [64] ГК РФ, ст. 31, п 9 [↑](#footnote-ref-64)
65. [65] «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», Фондом «Градостроительные реформы», 2006 г., стр. 201. [↑](#footnote-ref-65)
66. [66] ГК РФ, ст. 37, п. 2 [↑](#footnote-ref-66)
67. [67] ГК РФ, ст. 37, п. 1 [↑](#footnote-ref-67)
68. [68] ГК РФ, ст. 37, п. 4 [↑](#footnote-ref-68)
69. [69] ГК РФ, ст. 37, п. 3. [↑](#footnote-ref-69)
70. [70] N 191-ФЗ «О введении ГК», ст.4,п.1, п/п 3. [↑](#footnote-ref-70)
71. [71] ГК РФ, ст. 38. [↑](#footnote-ref-71)
72. [72] ГК РФ, ст. 39 .п. 1,2,3,8,9,11,12 [↑](#footnote-ref-72)
73. [73] ГК РФ, ст. 40 . [↑](#footnote-ref-73)
74. [75] « Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом « Институт экономики города», Фондом « Градостроительные реформы», 2006г., стр. 208. [↑](#footnote-ref-74)