**ЗЕМСКОЕ СОБРАНИЕ**

**КРАСНОКАМСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**ПЕРМСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ**

27.12.2017 № 161

**Об утверждении Правил землепользования**

**и застройки Майского сельского**

**поселения Краснокамского муниципального**

**района Пермского края**

В соответствии со статьями 30-32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Федеральным законом от 06 октября 2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Федеральным законом от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», статьей 8, 20 Устава Краснокамского муниципального района

Земское Собрание Краснокамского муниципального района РЕШАЕТ:

1. Утвердить Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения Краснокамского муниципального района Пермского края согласно приложению.
2. Признать утратившими силу следующие решения Земского Собрания Краснокамского муниципального района:

- от 31 августа 2016 г. № 92 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Майского сельского поселения Краснокамского муниципального района от 29.08.2012 № 48»;

- от 26 декабря 2016 г. № 183 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Майского сельского поселения Краснокамского муниципального района от 29.08.2012 № 48».

3. Признать утратившими силу пункты 1.1.-1.5. решения Земского Собрания Краснокамского муниципального района от 16 декабря 2016 г. № 167 «О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Майского сельского поселения Краснокамского муниципального района от 29.08.2012 № 48».

1. Настоящее решение подлежит опубликованию в специальном выпуске «Официальные материалы органов местного самоуправления Краснокамского муниципального района» газеты «Краснокамская звезда» и размещению на официальном сайте администрации Краснокамского муниципального района [www.krasnokamskiy.com](http://www.krasnokamskiy.com).
2. Комитету имущественных отношений и территориального планирования администрации Краснокамского муниципального района (В.В. Трусов) разместить утвержденные Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения Краснокамского муниципального района Пермского края в федеральной государственной информационной системе территориального планирования не позднее, чем по истечении десяти дней с даты утверждения указанных правил.
3. Контроль за исполнением решением возложить на комиссию по жилищно-коммунальному хозяйству, строительству, транспорту и связи Земского Собрания Краснокамского муниципального района (В.Ю.Артемов).

|  |  |
| --- | --- |
| Глава муниципального района –  глава администрации Краснокамского  муниципального района  В.В.Соколов | Председатель Земского Собрания  Краснокамского муниципального  района  Г.П.Новиков |

Приложение

к решению Земского Собрания

Краснокамского муниципального района

от 27.12.2017 № 161

**ПЕРМСКИЙ КРАЙ**

**КРАСНОКАМСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**МАЙСКОЕ СЕЛЬСКОЕ ПОСЕЛЕНИЕ**

**Правила землепользования и застройки**

**Пермь**

**2017**

**Содержание**

Общие положения ………………………………………………………………………………….... 7

**Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования ……………………………………………………………….. 8**

**Глава 1. Общие положения ………………………………………………………………………. 8**

Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах …………………………… 8

Статья 2. Основания введения, цель и назначение Правил ………………………………………13

Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке …………..14

Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение ……………………………………. 14

Статья 5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам …..………………………………………………………………….... 17

**Глава 2. Участники отношений по поводу землепользования и застройки ………………. 18**

Статья 6. Правоприобретатели и правообладатели земельных участков ……………………….. 18

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации поселения ………. 19

**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства …………………………………………………………. 20**

Статья 8. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства ………………………………………………... 20

Статья 9. Порядок представления разрешения на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства …………………………………... 21

Статья 10. Порядок получения заключения о возможности изменения одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой, если это не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство ………………………………. 22

Статья 11. Порядок представления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства ………. 23

Статья 12. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение …………………………………………………………………………………. 24

Статья 13. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение …………………………………………………………………………………. 24

**Глава 4. Подготовка документации по планировке территории …………………………… 25**

Статья 14. Общие положения о планировке территории …………………………………………25

Статья 15. Подготовка документации по планировке территории ……………………………... 27

Статья 16. Проекты межевания территории ……………………………………………………….31

Статья 17. Градостроительные планы земельных участков .…………………………………….. 33

**Глава 5. Градостроительная подготовка территорий, формирование земельных участков**

Статья 18. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам ……………………………... 34

Статья 19. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из государственных и муниципальных земель на застроенных территориях для их предоставления заинтересованным лицам .………………………………………………………………………….. 37

Статья 20. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства….…………………………………………. 39

Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции ……………....…………………………………. 41

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенных на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства ……………………………………………... 42

Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющимися объектами капитального строительства и предназначенных для обслуживания населения .…………………………………………………. 44

Статья 24. Определение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых для строительства и реконструкции объектов …………………….. 44

**Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель ...…………… 46**

Статья 25. Общие положения ……………………………………………………………………… 46

**Глава 7. Положение об изъятии, резервировании земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, установление публичных сервитутов** ………………………………………………………………………………………….. 47

Статья 26. Изъятие земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд ………………………………………………………………………………. 47

Статья 27. Резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд ...………………………………………………………………………………………………………. 48

Статья 28. Установление публичных сервитутов ………………………………………………… 51

**Глава 8. Публичные слушания ...………………………………………………………………… 51**

Статья 29. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности ………………………………………………………………………………………… 51

**Глава 9. Строительные изменения недвижимости …………………………………………… 55**

Статья 30. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости ………………………………………………….. 55

Статья 31. Подготовка проектной документации ………………………………………………... 56

Статья 32. Выдача разрешений на строительство ………………………………………………... 59

Статья 33. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт …………………………….. 61

Статья 34. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию ……………………………….. 64

**Глава 10. Внесение изменений в правила землепользования и застройки .……………….. 66**

Статья 35. Порядок внесения изменений в Правила …………………………………………….. 66

Статья 36. Порядок изменения правил землепользования и застройки. Внесение изменений в Часть I Правил «Порядок регулирования землепользования и застройки» на основе градостроительного зонирования ………………………………………………………………….. 67

Статья 37. Порядок изменения правил землепользования и застройки. Внесение изменений в Часть II Правил «Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты» ………………………………………………………………………………………………………… 68

**Глава 11. Обязанности правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства ……………………………………………………………...……………………….. 71**

Статья 38. Обязанности правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства ………………………………………………………………………………………... 71

Статья 39. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства ………………………………………………………………………………………... 71

Статья 40. Ответственность за нарушение настоящих правил ………………………………….. 71

**Часть II. Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты …. 71**

**Глава 12. Карта градостроительного зонирования …………………………………………… 71**

Статья 41. Карта зонирования территории Майского сельского поселения …………………… 71

Статья 42. Перечень территориальных зон ……………………………………………………….. 72

Статья 43. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков ………………………………………………………………………………… 74

Статья 44. Территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются …………………………………………… 110

**Глава 13. Карта (схема) зон с особыми условиями использования территории ………… 110**

Статья 45. Карта (схема) зон с особыми условиями использования территории, связанными с санитарными и экологическими ограничениями .……………………………………………. 110

Статья 46. Ограничения в границах территорий, занятых линейными объектами ………….. 110

Статья 47. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и другими зонами с особыми условиями использования территории …………………………... 110

Статья 48. Карта зон с особыми условиями использования территории, связанными с охраной объектов культурного наследия …………………………………………………………………... 111

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Общие положения**

Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения (далее – Правила) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Пермского края, Краснокамского муниципального района, муниципального образования «Майское сельское поселение» Краснокамского муниципального района Пермского края.

Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана Майского сельского поселения, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Майского сельского поселения, охраны и использования культурного наследия, охраны окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Майского сельского поселения.

Настоящие Правила состоят из двух частей:

**I часть** «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования», которая представлена в форме текста процедурных норм, регламентирующих:

- проведение градостроительного зонирования территории села и установление градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства;

- градостроительную подготовку территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных и муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- разработку, согласование и утверждение документации по планировке территорий поселения;

- предоставление прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

- организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработку, согласование и утверждение проектной документации;

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

- подготовку оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

- обеспечение 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;

- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам;

- регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

**II часть** «Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты», содержащая картографические материалы и описание градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования, а также дополнительных ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим и иным условиям.

**Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования**

**Глава 1. Общие положения**.

**Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.**

Основные понятия, используемые в настоящих Правилах, используются в соответствии с федеральным законодательством (Градостроительный кодекс РФ, Земельный кодекс РФ, Жилищный кодекс РФ, Федеральный закон от 07.07.2003 N 112-ФЗ "О личном подсобном хозяйстве", Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости").

**Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Благоустройство –** деятельность,направленная на повышение физической и эстетической комфортности сельской среды средствами инженерной подготовки территории, устройства внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оград, открытых плоскостных спортивных сооружений, оборудования мест отдыха, озеленения и т.п.

**Виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу наименования этих видов в статье настоящих Правилах землепользования и застройки при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Водоохранная зона** – 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.

**Временные постройки –** здания, строения и сооружения из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения.

**Высота здания, строения и сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**Градостроительная деятельность –** деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

**Градостроительная документация** – документация о градостроительном планировании развития территории (генеральный план поселения, генеральный план населенного пункта, другая документация), а также о застройке территории (проекты планировки, проекты межевания).

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**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 так же ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

**Градостроительная подготовка земельного участка** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков) для их последующего формирования и предоставления физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации, а так же действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, путем подготовки по заявлениям таких лиц градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории) в целях комплексного освоения территорий, строительства, реконструкции, капитального ремонта, развития застроенных территорий.

**Градостроительный план земельного участка –** документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, о градостроительном регламенте, иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и используемый для установления на местности границ земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для принятии решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок; об изъятии, в том числе путем выкупа; о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд; о разработке проектной документации для строительства; выдачи разрешения на строительство; о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**Жилой дом блокированной застройки** – жилой дом с количеством этажей не более чем три, состоящий из двух и более блоков (частей жилого дома), каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на свой приквартирный участок.

**Землевладельцы** – физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Землепользователи** – юридические и физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

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

**Изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка, зданий, строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости.

**Индивидуальные застройщики (физические лица)** – граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечение других лиц или строительных организаций.

**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 поселения.

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

**Капитальный ремонт –** ремонт объекта капитального строительства с целью восстановления его ресурса с заменой конструктивных элементов и систем инженерно-технического обеспечения, не связанный с изменением его основных технико-экономических показателей.

**Коэффициент строительного использования земельного участка** – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

**Красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (дороги, улицы, проезды, площади, скверы и т.п.), границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее линейные объекты).

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

**Линии градостроительного регулирования –** красные линии, границы земельных участков, линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков, границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд, границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

**Личное подсобное хозяйство** - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

**Минимальные площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

1) законами Пермского края;

2) настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения;

3) строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается:

1. формирование земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами;
2. строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

**Многоквартирный дом** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме; многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

**Недвижимость** – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения.

**Обладатели сервитута –** лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**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.

**Одноквартирный жилой дом** – жилой дом, предназначенный для проживания одной семьи и имеющий придомовой участок.

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

**Придомовой (приквартирный) участок** – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

**Подрядчик** – физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком или застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим данные работы.

**Проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции, и капитального ремонта (если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности) объектов капитального строительства, их частей, а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается для отдельных объектов и земельных участков (в отличии от градостроительной документации для массивов территории).

**Процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Пермского края и органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

**Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства -** использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с публичными сервитутами.

**Разрешение на строительство** – документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

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

**Самовольная постройка** – жилой дом, другое строение, сооружение, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком и (или) объектом капитального строительства.

**Собственники земельных участков** – физические и юридические лица, которым земельные участки предоставлены на праве собственности собственность.

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

**Строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется.

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд, зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

**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).

**Технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения –** документ, содержащий сведения о технических возможностях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (объектам коммунальной инфраструктуры), в том числе возможную максимальную нагрузку при подключении, срок подключения, информацию о плате за подключение, срок действия технических условий.

**Усадебный жилой дом –** одноквартирный дом с придомовым участком, постройками для подсобного хозяйства.

**Функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное использование.

**Частный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное по решению суда или договором между собственником (пользователем) объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

**Элемент планировочной структуры** – часть территории поселения, городского округа или межселенной территории муниципального района (квартал, микрорайон, район и иные подобные элементы). Виды элементов планировочной структуры устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

**Статья 2. Основание введения, цель и назначение Правил.**

1. Настоящие Правила в соответствии с земельным и градостроительным законодательством вводят в Майском сельском поселении систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании.

2. Правила землепользования и застройки устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки на основе правового зонирования с учетом перспективного освоения.

3. Целями Правил землепользования и застройки являются:

* создание условий для устойчивого развития территории Майского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для реализации планов и программ развития территории поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
* обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;
* контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

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

## Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Майского сельского поселения.

2. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

**Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение**.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с Генеральным планом Майского сельского поселения, другой утвержденной градостроительной документацией о градостроительном планировании и застройке Майского сельского поселения на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, независимо от форм собственности.

Исключения составляют:

1) земельные участки, на которые в соответствии со статей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется:

- состоящие в официальных списках памятники истории и культуры (включая территорию памятников) и вновь выявленные объекты, представляющие историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме их содержания, характеристиках реставрации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы зонирования) согласно законодательству об охране и использовании памятников истории и культуры;

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

- в границах территорий общего пользования;

- занятые линейными объектами;

- предоставленные для добычи полезных ископаемых.

2) земельные участки, изъятые из оборота, либо ограниченные в обороте в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

2. В соответствии со статей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель:

- лесного фонда;

- покрытых поверхностными водами;

- земель особо охраняемых природных территорий;

- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения;

- расположенных в границах особых экономических зон.

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

4. На карте градостроительного зонирования (статья 40) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 41).

Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенным объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам или осям полос отвода для коммуникаций;

- административным границам Майского сельского поселения;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

5. На карте зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статьи 42, 43) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 43 настоящих Правил.

6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на карте, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 41, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 42 и 43 настоящих Правил.

7. Градостроительным регламентом устанавливается для каждой территориальной зоны:

1) перечень видов разрешённого использования, связанных с их целевым назначением;

2) предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства;

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации и Пермского края.

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

1) перечень основных видов разрешенного использования объектов 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;

2) перечень условно разрешенных видов использования объектов недвижимости, которые могут быть разрешены при выполнении определенных условий, для которых необходимо получение специальных согласований с проведением публичных слушаний.

3) перечень вспомогательных видов разрешенного использования объектов недвижимости, которые по отношению к основным и условно разрешенным видам использования являются дополнительными и осуществляемые совместно с ними (при отсутствии на земельном участке основного вида разрешенного использования или условно разрешенного вида использования объектов недвижимости вспомогательный вид использования не считается разрешенным);

9. Градостроительные регламенты в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут включать:

1) размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая предельные линейные размеры участков по фронту улиц, в том числе их площадь;

2) параметры размещения зданий и сооружений на участке, включая минимальные отступы зданий и сооружений от красных линий, а также от границ земельных участков, фиксирующие «пятно» застройки, за пределами которого возводить строения запрещено;

3) максимальный процент застройки участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади участка;

4) предельные показатели (минимальные или максимальные) высоты зданий или этажности;

5) требования по благоустройству территории;

6) ограничения использования земельных участков и объектов недвижимости по требованиям охраны памятников истории и культуры, экологическим и санитарно-эпидемиологическим требованиям;

7) иные параметры.

10. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом утвержденной градостроительной документации и другой, обязательной к исполнению, проектной и нормативной документации.

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

В пределах зон, выделенных по видам разрешенного использования недвижимости, могут устанавливаться подзоны с различными сочетаниями размеров земельных участков и параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства, но с одинаковым перечнем видов разрешенного использования недвижимости.

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

11. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию основного либо вспомогательного вида разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соблюдения технических регламентов.

12. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Майского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам настоящих Правил;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) государственным техническим регламентам, нормам, правилам, стандартам;

5) иным документально зафиксированным требованиям, параметрам, ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы), установленным на стадии формирования земельных участков, в том числе посредством разработки документации о планировке территории.

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

14. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленные для территориальной зоны, правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства в этой зоне выбираются самостоятельно с учетом требований градостроительных регламентов по предельным параметрам и градостроительных регламентов зон с особыми условиями использования территории.

15. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 8 настоящих Правил.

16. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 9 настоящих Правил.

**Статья 5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам.**

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

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

3. Земельные участки и прочно связанные с ним объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

* имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 41 настоящих Правил);
* имеют параметры меньше или больше значений, установленных в градостроительных регламентах статьей 41 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.
* имеют вид/виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 41 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 43 настоящих Правил;

4. Постановлением главы муниципального района - главы администрации Краснокамского муниципального района (далее – глава района) может быть придан статус несоответствия:

* производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;
* объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

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

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам, постановлением главы администрации Краснокамского района, принятом на основании решения Комиссии по землепользованию и застройке Краснокамского муниципального района, устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами.

Объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются, ремонтируются, при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости (земельного участка, здания или сооружения) прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

7. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в части 3 и 4 статьи 4 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества.

**Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**.

**Статья 6. Правоприобретатели и правообладатели земельных участков.**

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

* участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
* обращаются в органы, уполномоченные в области земельных отношений, с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;
* владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
* осуществляют иные действия в области землепользования и застройки.

2. К указанным в части 1 настоящей статьи иным действиям в области землепользования и застройки  могут быть отнесены, в частности:

* переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельный участок на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;
* возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);
* разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков;
* иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

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

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельных (минимальных и(или) максимальных) размеров земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

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

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

4. Лица, осуществляющие в Майском сельском поселении землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

**Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке при администрации поселения.**

Комиссия по землепользованию и застройке Краснокамского муниципального района (далее – Комиссия по землепользованию и застройке) является постоянно действующим консультативным органом при администрации Краснокамского муниципального района. Комиссия сформирована постановлением администрации Краснокамского муниципального района от 02.10.2015 г. № 853 «О комиссии по землепользованию и застройке Краснокамского муниципального района» и осуществляет свою деятельность в целях обеспечения реализации настоящих Правил, в соответствии с настоящими Правилами, а также в соответствии с Положением о комиссии и иными документами, регламентирующими ее деятельность.

**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

**Статья 8. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, а также нормативными правовыми актами Майского сельского поселения.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства производится на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

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

1) собственники земельных участков, являющиеся одновременно собственниками расположенных на этих участках объектов капитального строительства;

2) собственники объектов капитального строительства, 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 объектов капитального строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие объектами капитального строительства, 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 и порядке, определенных жилищным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

4. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на условно-разрешенный вид использования в порядке, определенном статьей 10 настоящих Правил, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно-разрешенным;

2) выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, предоставляемым в порядке статьи 33 настоящих Правил;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, от главы района заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.

**Статья 9. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

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 по землепользованию и застройке Краснокамского муниципального района. К заявлению прилагаются сведения об участке и объекте капитального строительства (выписку из Единого государственного реестра недвижимости, обосновывающие материалы).

2. Обосновывающие материалы включают:

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

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

3. Комиссия по землепользованию и застройке Краснокамского муниципального района направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющим 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.

4. Порядок проведения публичных слушаний определен главой 8 настоящих Правил.

5. 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 поселения.

6. 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 Краснокамского района.

7. Глава района в течение трех дней со дня поступления рекомендаций принимает решение (постановление) 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.

8. 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.

9. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 10. Порядок получения заключения о возможности изменения одного вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства на другой, если это не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство.**

1. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении заключения от администрации поселения о возможности изменения одного вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, если это не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство (далее - Заключение), обращается в Комиссию по землепользованию и застройке с заявлением.

2. В заявлении указываются:

1) вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных на нем;

2) испрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных на нем;

3. К заявлению прилагаются:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок и объекты капитального строительства, находящиеся на этом земельном участке;

2) градостроительный план земельного участка;

3) обоснование изменения вида разрешенного использования и доказательство, что это изменение может быть произведено без разработки проектной документации и получения разрешения на строительство:

- соответствие нового использования объекта капитального строительства градостроительному регламенту территориальной зоны, в которой расположен этот объект;

- соответствие нового использования объекта капитального строительства техническим регламентам (строительным нормам и правилам);

- возможность нового использования объекта капитального строительства без проведения реконструкции этого объекта.

4. В течение двадцати рабочих дней Комиссия по землепользованию и застройке подготавливает Заключение и, при необходимости, вносит изменение в градостроительный план земельного участка.

5. В Заключении указываются:

1) номер и дата заключения;

2) физическое или юридическое лицо, истребовавшее изменение разрешенного вида использования земельного участка и объектов капитального строительства;

3) ссылка на дату и входящий номер заявления;

4) вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства;

5) измененный вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства;

6) территориальная зона, где находится земельный участок и объекты капитального строительства, и градостроительные регламенты для этой зоны;

7) краткое обоснование изменения;

8) заключение о возможности или невозможности изменения вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства без подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство;

9) в случае невозможности изменения вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства указываются причины отказа.

6. Заключение подписывается председателем Комиссии по землепользованию и застройке и направляется главе администрации Краснокамского района для принятия решения.

7. Положительное Заключение является основанием для изменения вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства и внесения изменений в документы учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на объекты недвижимости в установленном законодательством порядке.

8. Физические или юридические лица могут обжаловать отказ в изменении вида разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства в судебном порядке.

## 

## Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

* + - 1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, либо на которых имеются объекты капитального строительства, подлежащие реконструкции или капитальному ремонту, вправе обратиться за разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.
      2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.
      3. Застройщик подаёт в Комиссию по землепользованию и застройке заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства с обосновывающими материалами.
      4. Вопрос о предоставлении такого разрешения подлежит обсуждению на публичных слушаниях.
      5. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешения на условно разрешенный вид использования, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.
      6. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства Комиссия по землепользованию и застройке Краснокамского муниципального района осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе муниципального района – главе администрации Краснокамского района.
      7. Глава района в течение семи дней со дня поступления указанных в части 6 настоящей статьи рекомендаций принимает постановление 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.
      8. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке постановление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.

**Статья 12. Условия перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.**

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований жилищного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.

2. Перевод жилого помещения в нежилое помещение не допускается, если:

1) отсутствует доступ к переводимому помещению, минуя другие жилые помещения и подъезд жилого дома, или отсутствует техническая возможность оборудовать такой доступ к данному помещению;

2) переводимое помещение является частью жилого помещения либо используется собственником данного помещения или иным гражданином в качестве места постоянного проживания;

3) право собственности на переводимое помещение обременено правами каких-либо лиц.

3. Перевод квартиры в многоквартирном доме в нежилое помещение допускается только в случаях, если такая квартира расположена на первом этаже указанного дома или выше первого этажа, но помещения, расположенные непосредственно под квартирой, переводимой в нежилое помещение, не являются жилыми.

4. Перевод нежилого помещения в жилое помещение не допускается, если такое помещение не отвечает установленным требованиям или отсутствует возможность обеспечить соответствие такого помещения установленным требованиям, либо право собственности на такое помещение обременено правами третьих лиц.

**Статья 13. Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение.**

1. Перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется решением главы администрации Краснокамского района.

2. Для перевода жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо (далее в настоящем разделе - заявитель) в комитет:

1) заявление о переводе помещения на имя председателя комитета;

2) правоустанавливающие документы на переводимое помещение (подлинники или засвидетельствованные в нотариальном порядке копии);

3) план переводимого помещения с его техническим описанием (в случае если переводимое помещение является жилым, - технический паспорт такого помещения);

4) поэтажный план дома, в котором находится переводимое помещение;

5) подготовленный и оформленный в установленном порядке проект переустройства и(или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и(или) перепланировка требуются для обеспечения использования такого помещения в качестве жилого или нежилого помещения).

3. Комитет рассматривает представленные документы и готовит проект решения главы администрации Краснокамского района о переводе или подготавливает мотивированный отказ.

4. Глава района принимает решение о переводе.

5. Общая продолжительность действий администрации Краснокамского района по переводу не должна превышать сорок пять дней.

6. В течение трех рабочих дней после принятии решения главой администрации Краснокамского района комитет направляет заявителю документ по принятому главой администрации Краснокамского района решению или документ об отказе в принятии такого решения по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской Федерации.

7. В течение трех рабочих дней после принятии решения главой администрации Краснокамского района комитет информирует всех смежных собственников помещений о принятии такого решения.

8. Документ, выданный согласно части 6, подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения, если для такого использования не требуется проведение его переустройства и(или) перепланировки, и(или) иных работ.

9. Документ, выданный согласно части 6, является основанием проведения соответствующих переустройства и(или) перепланировки помещений с учетом проекта переустройства и(или) перепланировки помещений, представлявшегося заявителем.

10. Собственник производит в установленном порядке работы по переустройству и(или) перепланировке помещений с учетом проекта переустройства и(или) перепланировки помещений.

11. Закончив работы по переустройству и(или) перепланировке помещений, собственник обращается в администрацию поселения для назначения приемки работ.

12. В течение десяти рабочих дней приемочная комиссия, назначаемая постановлением главы Краснокамского района, осуществляет осмотр помещений и подготовку акта приемки.

13. Акт приемки, подписанный членами комиссии, подтверждает завершение переустройства и(или) перепланировки помещений.

14. Оформленный надлежащим образом акт приемки в течение трех дней со дня его подписания направляется собственником в ФКП «ФГБУ Росреестр» по Пермскому краю.

15. Акт приемочной комиссии подтверждает окончание перевода помещения и является основанием использования переведенного помещения в качестве жилого или нежилого помещения.

16. В случае, если строительные изменения жилых помещений затрагивают несущие конструкции и(или) предполагается строительство новых помещений, требуется получение разрешений на реконструкцию. Реконструкция помещений производится в соответствии с главой 9 настоящих Правил при условии согласия всех собственников жилых и нежилых помещений реконструируемого объекта капитального строительства.

17. Отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое помещение допускается в случае:

1) непредставления документов;

2) представления документов в ненадлежащий орган;

3) несоблюдения условий перевода помещения;

4) несоответствия проекта переустройства и(или) перепланировки жилого помещения требованиям законодательства.

## Глава 4. Подготовка документации по планировке территорий.

**Статья 14. Общие положения о планировке территории.**

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

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

- определения местоположения границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

- определения местоположения границ земельных участков, предназначенных для строительства;

- установления градостроительных требований при осуществлении строительного изменения земельного участка и объекта капитального строительства, а также при эксплуатации объектов капитального строительства (использовании земельных участков).

3. При подготовке документации по планировке территории может осуществляться разработка следующих её видов:

- проектов планировки без проектов межевания в их составе;

- проектов планировки с проектами межевания в их составе;

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

- градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (вне состава проектов межевания).

4. 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 для строительства;

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;

и) границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

5. Документация по планированию территории может разрабатываться по инициативе:

1) уполномоченного федерального органа исполнительной власти;

2) органов исполнительной власти Пермского края;

3) администрации Краснокамского муниципального района;

4) администрации Майского сельского поселения;

5) заинтересованных лиц.

6. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается:

1) уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, если на территории Майского сельского поселения документами территориального планирования Российской Федерации предусмотрено размещение объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Пермского края, если на территории Майского сельского поселения документами территориального планирования Пермского края предусмотрено размещение объектов капитального строительства областного значения;

3) главой района, если на территории Майского сельского поселения схемой территориального планирования Краснокамского муниципального района предусмотрено размещение объектов капитального строительства районного значения;

4) главой администрации Майского сельского поселения для разработки документов по планировке территории Майского сельского поселения на основании Генерального плана Майского сельского поселения и Правил землепользования и застройки Майского сельского поселения.

7. Подготовка документации по планировке территории осуществляется применительно к территориям, расположенным в границах зон планируемого размещения объектов капитального строительства Федерального, регионального значения, значения Краснокамского муниципального района, Майского сельского поселения, предусмотренных документами территориального планирования.

8. Уведомление о принятом решении уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Пермского края, главой администрации Краснокамского муниципального района, о подготовке документации по планировке территории в течение десяти дней со дня его принятия направляется главе поселения. Глава района направляет уведомление со всей прилагаемой документацией в комитет для учета этого решения при градостроительном планировании развития территории.

9. Порядок подготовки и утверждения, состав и содержание документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решения уполномоченного федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти Пермского края, главы администрации Краснокамского муниципального района устанавливается соответственно нормативными правовыми актами Российской Федерации, Пермского края, Краснокамского муниципального района.

10. Порядок подготовки и утверждения, состав и содержание документации по планировке территории, подготовка которой осуществляется на основании решения главы поселения, изложены в статье 15 настоящих Правил.

11. В течение семи дней после утверждения документации по планировке территории, в соответствии с градостроительным законодательством она направляется главе Краснокамского района.

12. Глава Краснокамского района передает полученную документацию по планировке территории в комитет для занесения ее в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и для ее публикации в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

13. Комитет в течение тридцати дней дает заключение по полученной документации по планировке территории о соответствии этой документации Генеральному плану Майского сельского поселения, Правилам землепользования и застройки Майского сельского поселения.

14. Отклонение фактических технико-экономических показателей от утвержденных является допустимым в пределах 10% и не влечет за собой корректировку документации по планировке территории.

15. Документация по планировке территории, посредством которой производится установление границ земельных участков, является основанием для формирования земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

**Статья 15. Подготовка документации по планировке территории.**

1. Подготовка документации по планировке территории Майского сельского поселения осуществляется на основании Генерального плана, настоящих Правил, требований технических регламентов, с учётом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе администрации Майского сельского поселения и администрации Краснокамского района, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

3. Основанием для разработки документации по планировке являются:

* решение о подготовке данной документации, принимаемое главой района;
* заказ на подготовку данной документации;
* задание на разработку документации.

Заказ на подготовку документации по планировке территории выполняется в соответствии с законодательством Российской Федерации. Заказчиком документации по планировке территории является администрация Краснокамского района, либо физическое и юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке.

Задание на разработку документации по планировке территории утверждается главой района.

4. Территории, по отношению к которой могут разрабатываться проекты планировки, определяются заданием на разработку проектов планировки и могут быть определены как:

* территория населенного пункта;
* территория планировочного района либо другого крупного планировочного элемента;
* территория микрорайона;
* территория квартала;
* иные элементы.

5. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации Краснокамского района по собственной инициативе, либо на основании предложений физических, юридических лиц, органов исполнительной власти Пермского края и должно содержать следующую информацию:

- границы территории, в отношении которой принято решение о подготовке документации по планировке;

- виды разрабатываемой документации по планировке территории;

- сроки подготовки документации;

- порядок предоставления предложений физических и юридических лиц о порядке, сроках подготовки и содержании документации по планировке территории.

6. Указанное в части 5 настоящей статьи решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение трех дней со дня принятия такого решения.

7. Решения о разработке видов документации по планировке территории применительно к различным случаям принимаются главой района с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории:

- границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования,

- границы зон действия публичных сервитутов,

- границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд, а также

- подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии с требованиями статей 42, 43, 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, а также с учетом особенностей, установленных данной статьей.

8. Со дня опубликования решения о подготовке документации по планировке физические или юридические лица вправе представить в комитет свои предложения о порядке, сроках подготовки и содержании этих документов. Комитет учитывает данные предложения физических и юридических лиц при обеспечении подготовки документации по планировке.

9. Комитет в течение 30 дней с момента получения документации по планировке территории осуществляет её проверку на соответствие Генеральному плану Майского сельского поселения, Правилам землепользования и застройки Майского сельского поселения с привлечением органов местного самоуправления, уполномоченных в области экологического контроля, предупреждения и защиты от чрезвычайных ситуаций, жилищно-коммунального хозяйства, земельных отношений, имущественных отношений, а также иных лиц, привлеченных по решению органа архитектуры и градостроительства.

10. По результатам проверки комитет направляет документацию по планировке главе муниципального района – главе администрации Краснокамского муниципального района для назначения публичных слушаний или принимает решение об отклонении данной документации и направлении её на доработку. В данном решении указываются обоснованные причины отклонения, а также сроки доработки документации.

11. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, подготовленные в составе документации по планировке территории на основании решения главы района подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях до их утверждения.

12. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

13. Комиссия по землепользованию и застройке направляет главе района подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний не позднее, чем через 15 дней со дня проведения публичных слушаний.

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

15. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации в течение семи дней со дня утверждения указанной документации.

16. В случае если документация по планировке территории разрабатывалась на средства заинтересованного физического или юридического лица, главе района на утверждение передаются два экземпляра документации по планировке на бумажном носителе и один в электронном виде. После утверждения один экземпляр на бумажном носителе возвращается лицу, за чей счет проводилась разработка документации по планировке, другой вместе с электронным вариантом передается в архив комитета.

17. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой района, Земское Собрание Краснокамского муниципального района вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

18. При обращении физического или юридического лица с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка комитет в течение тридцати дней осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение главой района. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

В виде отдельного документа градостроительный план земельного участка может подготавливаться только в случае, если земельный участок сформирован (проведен государственный кадастровый учет), расположен на застроенной территории и имеется намерение осуществить реконструкцию существующих объектов капитального строительства либо осуществить новое строительство, а также если к территории расположения земельного участка установлены градостроительные регламенты.

В случае если территория не разделена на земельные участки под отдельные объекты капитального строительства, независимо от того, застроена она, либо подлежит застройке, градостроительные планы земельных участков должны подготавливаться в составе проекта планировки и проекта межевания, либо в составе проекта межевания (при наличии утвержденного плана красных линий для элемента планировочной структуры).

19. Проекты планировки разрабатываются на территории, в составе которых выделены следующие виды функциональных зон:

* жилые зоны;
* общественно - деловые зоны;
* производственные зоны;
* зоны транспортной инфраструктуры;
* зоны инженерной инфраструктуры;
* рекреационные зоны;
* зоны специального назначения;
* иные функциональные зоны.

20. Состав проекта планировки может корректироваться в зависимости от вида функциональной зоны в задании на проектирование.

1) При разработке проектов планировки территорий жилых зон, предназначенных для строительства, обязательна разработка проектов межевания и, соответственно, проектов градостроительных планов земельных участков, подлежащих застройке в составе проектов планировки.

Проект планировки жилых территорий может устанавливать границы кварталов или градостроительных комплексов без размещения конкретных объектов капитального строительства в пределах выделенных планировочных элементов в случае, если планируется предоставлять эти территории для комплексного освоения. В этих случаях устанавливаются красные линии планировочных кварталов, определяются границы укрупнённых земельных участков и подготавливаются градостроительные планы на земельные участки в границах красных линий кварталов или градостроительных комплексов.

После разработки проектной документации может осуществляться разработка проектов межевания на территории кварталов или градостроительных комплексов, готовятся соответствующие градостроительные планы и формируются более мелкие земельные участки.

В составе проектов планировки территорий жилых зон, подлежащих застройке либо реконструкции, могут разрабатываться архитектурно-планировочное предложение, включающее эскизные варианты по застройке жилых зон.

2) При разработке проектов планировки производственных зон обязательным является установление красных линий планировочных элементов, определение характеристик объектов общественно-делового назначения в границах соответствующих элементов планировочной структуры, определение разрешенных видов (по отраслевому признаку) производственных объектов и их характеристики согласно «СП 18.13330.2011. Свод Правил. Генеральные планы промышленных предприятий. Актуализированная редакция СНиП II-89-80\*».

Архитектурно-планировочное решение развития производственной зоны не разрабатывается, но при необходимости требование о его разработке может быть установлено заданием на проектирование.

В составе проектов планировки производственных зон, подлежащих застройке, должны разрабатываться проекты межевания и градостроительные планы на укрупнённые земельные участки, деление которых может осуществляться после уточнения назначения территории и разработки проектной документации с учётом технологических и технических требований.

3) Проекты планировки общественно-деловых зон, в составе материалов по обоснованию должны содержать вариантные предложения по архитектурно-планировочному решению и пространственной организации территории.

4) При разработке проектов планировки зон транспортной и инженерной инфраструктуры в обязательном порядке осуществляется:

- разработка комплексного проекта планировки территории, включающего проект межевания и проекты соответствующих градостроительных планов земельных участков;

- определяется индивидуальный состав и содержание материалов проекта планировки.

5) Проекты планировки рекреационных зон должны содержать предложения по благоустройству, озеленению и архитектурно-планировочному решению. В составе проектов планировки рекреационных зон могут быть минимизированы или исключены в соответствии с заданием на проектирование некоторые разделы (отдельные направления инженерного обеспечения, мероприятия по защите территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности и т.д.).

6) Для целей нового комплексного строительства проект планировки разрабатывается в соответствии с Генеральным планом Майского сельского поселения.

7) При разработке проектов планировки по отношению к реконструируемым территориям необходимо учитывать интересы собственников объектов недвижимости, расположенных в пределах проектируемой территории. В случае если на проектируемой территории расположены объекты, отнесенные к памятникам истории и культуры, проект планировки должен разрабатываться с учетом границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия.

8) Для целей выборочного строительства отдельных объектов (уплотнение существующей застройки, регенерация частной индивидуальной застройки) проект планировки должен содержать анализ существующей ситуации, определение предельных параметров строительства и реконструкции, установление красных линий и других линий градостроительного регулирования. В составе такого проекта планировки должны быть сформированы проекты застроенных земельных участков, выявлены дополнительные земельные участки, подлежащие застройке, определены разрешенные виды использования земельных участков и параметры их строительного освоения.

21. При определении состава проектов планировки и технологий их разработки должна учитываться обеспеченность территории градостроительной документацией и её состояние.

**Статья 16. Проекты межевания территории.**

* + 1. Проекты межевания территорий разрабатываются для застроенных и подлежащих застройке территорий в границах установленных проектами планировки красных линий. Разработку проектов межевания территорий организует администрация Краснокамского муниципального района. Проекты межевания разрабатываются по инициативе администрации Майского сельского поселения, администрации Краснокамского района или по заявкам правообладателей земельных участков.
    2. При разработке проекта межевания территорий должно быть обеспечено соблюдение следующих требований:

- границы проектируемых земельных участков устанавливаются в зависимости от установленного функционального назначения и обеспечения условий эксплуатации объектов недвижимости, включая проезды, проходы к ним;

- границы существующих земельных участков при разработке проекта межевания не подлежат изменению, за исключением случаев изъятия земель для государственных или муниципальных нужд в соответствии с законодательством или при согласии землепользователя на изменение границ земельных участков;

- границы земельных участков не должны пересекать границы муниципальных образований и (или) границы населенных пунктов;

- образование земельных участков не должно приводить к вклиниванию, вкрапливанию, изломанности границ, чересполосице, невозможности размещения объектов недвижимости и другим препятствующим рациональному использованию и охране земель недостаткам.

3. Местоположение границ земельных участков и их площади в границах застроенных территорий устанавливаются с учетом фактического землепользования в соответствии с требованиями земельного и градостроительного законодательства. Местоположение границ земельных участков определяется с учетом красных линий, местоположения границ смежных земельных участков (при их наличии), естественных границ земельных участков. Если в процессе межевания выявляются территории, размеры которых превышают установленные градостроительные нормативы, такие территории выделяются для строительства объектов недвижимости при условии соответствия образовавшегося земельного участка градостроительному регламенту.

4. На территориях, подлежащих застройке, размеры земельных участков определяются в соответствии с действующими нормами отвода земель для конкретных видов деятельности, нормами предоставления земельных участков или в соответствии с правилами землепользования и застройки, землеустроительной, градостроительной и проектной документацией.

5. В случае если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров, установленных градостроительными нормативами или нормативным правовым актом администрации Майского сельского поселения, администрации Краснокамского района, то в процессе проектирования размеры данного участка могут быть увеличены до нормативных размеров при наличии свободных земель.

6. При разработке проекта межевания жилых территорий в границы земельных участков могут включаться территории под зданиями и сооружениями; территории проездов, пешеходных дорог и проходов к зданиям и сооружениям; открытых площадок для временного хранения автомобилей; придомовых зеленых насаждений, площадок для отдыха и игр детей; хозяйственных площадок; физкультурных площадок; резервных территорий.

Если в границы земельного участка, на котором расположен жилой дом, невозможно включить объекты благоустройства (хозяйственные, игровые и спортивные площадки и т.д.) по причине их функциональной принадлежности одновременно к нескольким жилым домам, допускается формирование земельного участка в границах, обеспечивающих условия эксплуатации жилого дома как объекта недвижимости. В таких случаях предлагается формирование отдельного земельного участка, на котором расположены объекты благоустройства, обеспечивающие нормативные условия эксплуатации всех объектов жилого назначения, для которых рассматриваемая территория была благоустроена. Этот земельный участок формируется в качестве объекта муниципальной собственности и может быть предоставлен в аренду управляющей компании, обеспечивающей коммунальное обслуживание жилых домов с условием обеспечения беспрепятственного доступа неограниченного круга лиц.

7. Для территориальных зон промышленной и коммунально-складской застройки границы земельных участков предприятий и иных объектов определяются с учетом технологии производства, грузооборота и других характеристик существующих и размещаемых объектов, исходя из минимально допустимых размеров земельных участков и нормативной плотности застройки площадок предприятий, а также проектной документации.

При значительном превышении нормативного размера земельного участка, занимаемого отдельным предприятием, при установлении его границ размер занимаемого участка может быть уменьшен до нормативного размера при соответствующем обосновании.

8. Для сложившихся и вновь формируемых объектов недвижимости, находящихся в собственности нескольких организаций, выделяется единый земельный участок, размер и границы которого устанавливаются в соответствии с основным функциональным назначением объекта.

9. При разработке проекта межевания территории уточняются публичные сервитуты, в соответствии с которыми землепользователи обязаны обеспечить безвозмездное и беспрепятственное использование объектов общего пользования (пешеходные и автомобильные дороги, объекты инженерной инфраструктуры); возможность размещения межевых и геодезических знаков и подъездов к ним; возможность доступа на участок представителей соответствующих служб для ремонта объектов инфраструктуры и других целей.

10. Проекты межевания территорий разрабатываются в форме графических материалов. Текстовые материалы не оформляются, так как все необходимые обоснования проектных решений по планировке территорий входят в состав проекта планировки, на основании которого разрабатывается проект межевания. Все необходимые требования к использованию земельного участка вписываются в градостроительный план земельного участка.

В составе графических материалов проекта межевания территории первоочередного инвестиционного освоения, как правило, подготавливаются схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте территории, подлежащих застройке. В соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости» проект межевания и градостроительный план земельного участка (в его составе) является основанием для подготовки межевого плана и, соответственно, государственного кадастрового учёта земельного участка.

### Статья 17. Градостроительные планы земельных участков.

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

Форма градостроительного плана земельного участка определяется Правительством Российской Федерации.

Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

- принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки, за исключением случаев предоставления земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию

2. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются и 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;

2) в качестве самостоятельного документа – в случаях, если земельный участок сформирован (проведен государственный кадастровый учет), расположен на застроенной территории и имеется намерение осуществить реконструкцию существующих объектов капитального строительства, либо осуществить новое строительство, а также, если к территории расположения земельного участка установлены градостроительные регламенты, либо ранее утвержденные градостроительные планы земельных участков не соответствуют настоящим Правилам. При обращении физического или юридического лица с заявлением о выдаче ему градостроительного плана земельного участка комитет в течение тридцати дней осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение главой района.

Лицо, заинтересованное в получении градостроительного плана земельного участка, вправе осуществлять подготовку градостроительного плана земельного участка и направлять его в комитет для проверки и дальнейшего утверждения главой района.

В случае если территория не разделена на земельные участки под отдельные объекты капитального строительства, независимо от того, застроена она, либо подлежит застройке, градостроительные планы земельных участков должны подготавливаться в составе проекта планировки и проекта межевания, либо в составе проекта межевания (при наличии утвержденного плана красных линий для элемента планировочной структуры).

3. В градостроительных планах земельных участков:

- фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек на основе информации из проекта межевания территории либо кадастровой выписки земельного участка (если земельный участок ранее сформирован);

- 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 на основе информации из проекта межевания, либо из предоставленной информации государственного кадастра недвижимости (кадастровой выписки);

- фиксируются минимальные отступы от границ земельных участков, обозначающие места, за пределами которых запрещается возводить здания, строения, сооружения на основании информации из проекта межевания, либо если земельный участок ранее сформирован и проект градостроительного плана готовится как отдельный документ, на основе градостроительных нормативов и установленного градостроительного регламента;

- содержится информация о градостроительных регламентах, представляемая в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил, или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил;

- содержится информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент. Данная информация включается в состав сведений градостроительного плана земельного участка, на основании специально разработанных требований к разрешенному использованию данного земельного участка в составе работ по проектированию градостроительного плана;

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

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

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

- содержится информация о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) в форме пояснительной записки о расчетных потребностях планируемого объекта капитального строительства в источниках энергообеспечения. На основании расчетных нагрузок администрация Краснокамского района организует получение технических условий в сетевых службах в установленном порядке в период подготовки градостроительного плана земельного участка к утверждению.

**Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков.**

### Статья 18. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам.

1. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам и обеспечения перехода прав на земельные участки.

Градостроительная подготовка территорий осуществляется в отношении застроенных и подлежащих застройке территорий.

2. Определение местоположения границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территорий.

Определение местоположения границ незастроенных и не предназначенных для строительства земельных участков осуществляется в соответствии с земельным, водным, лесным и иным законодательством.

Определение местоположения границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки межевых планов в порядке, предусмотренном земельным законодательством. При этом размеры образованных земельных участков не должны превышать предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом. При разделении земельных участков должны быть обеспечены подъезды и подходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке территорий и застроенных территорий, но не разделенных на земельные участки может осуществляться посредством:

1) разработки проекта планировки и проекта межевания;

2) разработки проекта межевания;

3) без разработки проекта планировки и (или) проекта межевания.

Формирование земельного участка с разработкой проекта планировки и проекта межевания осуществляется в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, не обеспечена утвержденной градостроительной документацией, либо градостроительная документация требует корректировки.

Формирование земельного участка с разработкой проекта межевания осуществляется в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, обеспечена градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, но границы земельных участков не установлены.

Формирование земельного участка осуществляется без разработки проекта планировки и (или) проекта межевания в следующих случаях:

1) территория, в границах которой расположен формируемый земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, а также границы земельных участков;

2) территория, в границах которой расположен формируемый земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, а границы формируемого земельного участка определены при установлении границ смежных земельных участков;

3) формирование земельного участка осуществляется для предоставления в аренду на срок не более года для размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

4. Градостроительная подготовка застроенных территорий, которые разделены на земельные участки, осуществляется посредством подготовки градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов без подготовки документации по планировке территории.

5. Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, 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.

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

6. Действия по градостроительной подготовке территорий и формированию земельных участков включают две стадии:

1) определение местоположения границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами поселения;

2) выполнение в отношении земельного участка работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее – кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка.

7. Результатом первой стадии действий, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются:

1) градостроительные планы земельных участков и входящая в состав таких планов информация о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения объекта капитального строительства;

2) схемы расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте территории, выделяемых для формирования и предоставления для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

Утвержденный в установленном порядке в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения кадастровых работ в части определения местоположения границ земельного участка на местности и подготовки межевого плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения определяется с учетом требований законодательства, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

8. Результатом второй стадии действий, связанных с формированием земельных участков посредством кадастровых работ, является подготовка межевого плана, проведение кадастрового учета, подготовка по установленной форме кадастровых паспортов земельных участков.

Если в результате кадастровых работ и подготовки межевого плана возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом главы поселения.

9. Земельный участок, находящийся в государственной или муниципальной собственности, может быть предоставлен физическим и юридическим лицам для строительства только при наличии кадастрового паспорта земельного участка, утвержденного в соответствии с законодательством о государственном кадастре недвижимости.

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним - статьями 16, 17, 18 настоящих Правил.

11. Для строительства, реконструкции и иных целей могут предоставляться на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования только свободные от прав третьих лиц земельные участки, сформированные из состава земель, находящихся в государственной, муниципальной собственности, которые согласно земельному законодательству не изъяты из оборота.

12. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки и/или проекта межевания):

а) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

б) подготовлена схема расположения земельного участка на кадастровой карте или кадастровом плане соответствующей территории;

2) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 41, 43 настоящих Правил;

3) осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка;

4) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

5) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

13. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков может осуществляться по инициативе и за счет средств:

- органов местного самоуправления;

- физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, поступивших от победителей торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

14. Сформированные из состава земель находящихся в государственной или муниципальной собственности земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

15. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки предоставляются копии градостроительного плана земельного участка и документа, подтверждающего наличие границ земельного участка на кадастровом учете.

### Статья 19. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на застроенной территории для предоставления заинтересованным лицам.

### 1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на застроенной территории для предоставления заинтересованным лицам осуществляются в порядке, определенном законодательством, настоящими Правилами и изданными в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами администрации Краснокамского района.

2. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

- по инициативе администрации Майского сельского поселения, администрации Краснокамского района в рамках осуществляемых работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки сельских территорий;

- по инициативе заявителей.

3. Выполняемые по инициативе администрации Краснокамского района работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств бюджета района. Стоимость этих работ включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Договор на разработку документации по планировке территории заключается с победителем конкурса по размещению муниципального заказа по выполнению указанных работ, проводимого уполномоченным на проведение конкурса, органом, в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом главы района.

4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между администрацией Краснокамского района и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

- решение главы района о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

- задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном частью 5 настоящей статьи.

5. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории включает:

1) схему расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте территории

2) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними, а также иных органов, обладающих такой информацией;

4) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

5) иную информацию, необходимую для проведения работ по планировке территории.

6. Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных, участков обращаются в комитет с соответствующим заявлением.

В заявлении указывается:

- расположение территории, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка;

- инвестиционно-строительные намерения заявителя;

- ходатайство о предоставлении комитетом исходной информации, необходимой для подготовки документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе.

7. Комитет в течение 15 рабочих дней подготавливает и направляет заявителю заключение о возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка.

В случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка в заключении указывается:

1) решение о способе действий по планировке территории посредством подготовки: проекта межевания – в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий планировочного элемента (квартала, микрорайона), где такой участок располагается; проекта планировки с проектом межевания в составе проекта планировки;

2) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

3) указание о том, что риск последствий недостижения результата – получения свободного от прав третьих лиц, сформированного земельного участка несет заявитель.

8. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации, указанной в части 3 настоящей статьи путем:

- самостоятельных действий, если законом не определено иное,

- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации.

9. Заявитель, подготовивший исходную информацию, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе документации по планировке территории.

В случае если документация по планировке территории разрабатывается сторонними лицами на основании договора (соглашения), комитет подготавливает задание на разработку указанной документации.

10. Подготовленная документация подлежит проверке комитетом в порядке, предусмотренном градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Краснокамского муниципального района и обязательному рассмотрению на публичных слушаниях

11. Глава района не позднее чем через семь дней со дня получения подготовленной документации по планировке территории, протокола публичных слушаний по рассмотрению указанной документации и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении или об отказе в утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в составе этой документации.

12. В случае принятия решения об утверждении документации по планировке территории указанная документация передается в комитет.

13. Комитет в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации Краснокамского муниципального района обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;

- проведение торгов;

- заключение договора купли-продажи земельного участка, или договора аренды земельного участка с победителем торгов.

14. Заявитель, инициировавший формирование земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

### Статья 20. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из земель находящихся в государственной или муниципальной собственности для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, которое включает в себя подготовку документации по планировке территории, выполнение работ по обустройству территории посредством строительства объектов инженерной инфраструктуры, осуществление жилищного и иного строительства в соответствии с видами разрешенного использования, из состава земель находящихся в государственной или муниципальной собственности на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется:

- по инициативе администрации Краснокамского муниципального района;

- по инициативе администрации Майского сельского поселения;

- по инициативе физических и юридических лиц.

2. Администрация Краснокамского муниципального района, руководствуясь Генеральным планом Майского сельского поселения, настоящими Правилами может:

- самостоятельно подготавливать материалы и данные, необходимые для градостроительной подготовки и формирования земельного участка в целях проведения в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения и жилищного строительства:

а) проект планировки территории в части установления красных линий, обозначающих границы вновь образуемого планировочного элемента территории (квартала, микрорайона) и одновременно – границы земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

б) иные материалы и данные, предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

- обеспечивать подготовку комплекта материалов и данных путем заключения договоров на размещение муниципального заказа с иными организациями в соответствии с действующим законодательством.

3. Физические, юридические лица, заинтересованные в предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, подают соответствующее заявление в комитет.

В заявлении указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя Генеральному плану Майского сельского поселения, настоящим Правилам и составить заключение о целесообразности реализации предложений заявителя.

4. В течение двадцати рабочих дней со дня регистрации заявления заявителю направляется заключение о возможности реализации рассматриваемого предложения в части соответствия инвестиционных намерений заявителя Генеральному плану Майского сельского поселения, настоящим Правилам.

В случае поддержки инициативы, заявителю направляется проект соглашения, заключаемого между заявителем и комитетом об обеспечении градостроительной подготовки по формированию земельного участка и проведению в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации аукциона по предоставлению данного земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

5. Соглашение, указанное в части 4 настоящей статьи подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

Срок действия соглашения не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено, но не более чем до четырех месяцев.

6. В соглашении указываются обязательства заявителя в установленный срок подготовить и представить в комитет:

- проект планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемого элемента планировочной структуры и одновременно - границы земельного участка, применительно к которому предлагается проведение аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- комплект документов и материалов для проведения аукциона по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства комитета перед заявителем при условии выполнения в установленные сроки обязательств заявителя:

- выполнить действия по согласованию подготовленного заявителем комплекта проектов документов (при условии соответствия их состава и качества предъявляемым требованиям);

- обеспечить действия, предусмотренные законодательством и главой 4 настоящих Правил в отношении обсуждения и утверждения проекта планировки территории в части определения границ элемента планировочной структуры;

- обеспечить координацию действий с комитетом в части проведения государственного кадастрового учета сформированного земельного участка и комплектования документов и материалов для проведения в установленном порядке аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства.

7. Аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном Земельным кодексом Российской Федерации.

8. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

- действия по подготовке проекта межевания земельного участка с выделением из его состава земельных участков общего пользования, земельных участков для строительства соответствующих объектов, а также действия по подготовке в составе проекта межевания градостроительных планов земельных участков;

- действия по подготовке на основе утвержденных градостроительных планов земельных участков проектной документации для строительства объектов в пределах определенных проектом межевания земельных участков;

- иные действия, предусмотренные законодательством в случаях комплексного освоения территории и осуществления строительства.

### Статья 21. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции.

1. В соответствии с законодательством правом осуществлять реконструкцию обладают только собственники объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающие зарегистрированными правами на земельные участки на правах собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения.

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

- подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

- направления в комитет заявления о подготовке градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка, если к территории расположения земельного участка установлены градостроительные регламенты.

Комитет в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение главой администрации Краснокамского муниципального района.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 30 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном законодательством, настоящими Правилами;

- на всех земельных участках последовательно или одновременно с изменениями границ земельных участков (в том числе путем их объединения, разделения) при условии:

1) получения указанными лицами от комитета согласования проектов градостроительных планов земельных участков в части их соответствия требованиям градостроительного законодательства (включая требования о предельных размерах вновь образованных, измененных земельных участков; наличии подъездов и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования Майского сельского поселения;

2) утверждения градостроительных планов земельных участков;

3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Комитет может проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий.

**Статья 22. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенных на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.**

1. Определение местоположения границ земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных, и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Формирование земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома и границы которых установлены посредством градостроительной подготовки застроенных, но не разделенных на земельные участки территорий, осуществляется в порядке, определенном земельным законодательством, статьей 16 Федерального закона "О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации".

3. Градостроительная подготовка застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для последующего формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе и за счет:

- лиц, не являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства, помещений в них, но заинтересованных в выделении свободных от прав третьих лиц земельных участков для осуществления строительства;

- лиц, являющихся собственниками расположенных на соответствующей территории объектов капитального строительства (помещений в них), заинтересованных в установлении границ земельного участка, на котором расположен объект капитального строительства;

- комитетом, который обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства или выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 16, 17 настоящих Правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений фиксируются границы свободных от застройки и прав третьих лиц земельных участков находящихся в муниципальной собственности.

Проекты градостроительных планов земельных участков в составе проектов межевания подлежат проверке на соответствие установленным требованиям комитетом.

Посредством проверки устанавливается факт соответствия проектов межевания территории и градостроительных планов земельных участков следующим требованиям:

а) техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону "О техническом регулировании" и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

б) градостроительным регламентам, включая размеры и конфигурацию выявленных свободных земельных участков, предлагаемых для строительства в пределах застроенной территории, предельные параметры строительства;

в) минимальным размерам земельных участков многоквартирных домов, определенных градостроительными нормативами, действовавшими на период застройки территории;

г) требованиям обеспечения прохода, проезда на территории квартала, микрорайона, выполняемым путем установления границ зон действия публичных сервитутов;

д) требованиям о соблюдении прав третьих лиц.

Согласование проектов градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно расположенных земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют лица, подготовившие проекты градостроительных планов земельных участков. В случае недостижения согласия со стороны указанных правообладателей вопрос о согласовании решается посредством публичных слушаний, проводимых в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для:

- проведения кадастровых работ;

- возведения ограждений по границам земельного участка в порядке, установленном в соответствии с настоящими Правилами, если такие действия не запрещены решением об утверждении градостроительного плана земельного участка.

5. В целях реализации права выделить и приобрести в собственность земельный участок для использования расположенного на нем многоквартирного дома уполномоченное общим собранием собственников помещений в многоквартирном доме лицо обращается с соответствующим заявлением в комитет.

В соответствии с законодательством и частью 4 настоящей статьи комитет обеспечивает подготовку проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством право выполнять указанные работы.

6. Комитет может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

7. Глава района вправе по представлению комитета утвердить градостроительный план земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

8. Утвержденный градостроительный план земельного участка передается в комитет на основании которого производится государственный кадастровый учет земельного участка в уполномоченном государственном органе.

9. Предоставление земельных участков в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора производится в порядке и с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

### Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляет комитет.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой района.

3. В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

4. Градостроительные планы земельных участков, выделенные из состава земель общего пользования, разрабатываются в соответствии со статьей 17, 18 настоящих Правил.

5. Сформированные из состава территорий общего пользования земельные участки предоставляются физическим и(или) юридическим лицам на торгах в аренду, продолжительность которой не может превышать пять лет.

6. В соответствии с гражданским законодательством существенным условием договора аренды земельного участка, предоставленного из состава земель общего пользования, является возможность возведения на земельном участке некапитального объекта строительства ограниченного срока эксплуатации.

7. Срок эксплуатации некапитального объекта не может превышать срок продолжительности договора аренды земельного участка.

### Статья 24. Определение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.

1. Порядок подготовки земельных участков в части выдачи технических условий на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства и когда возможность эксплуатации указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

1) на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

2) на стадии подготовки проектной документации для строительства, реконструкции, которая обеспечивается лицами, обладающими правами на земельные участки.

3. Технические условия подготавливаются и предоставляются организациями, ответственными за эксплуатацию указанных сетей, по заявкам:

1) органов местного самоуправления:

2) физических, юридических лиц - в случаях подготовки по их инициативе земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах (конкурсах, аукционах) сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

3) правообладателей земельных участков и(или) объектов капитального строительства - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Глава района вправе своим постановлением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с действующим законодательством и техническими регламентами.

6. Организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в течение четырнадцати дней после поступления заявки выдают технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение. Срок действия технических условий не может быть менее двух лет.

7. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана обеспечить правообладателю земельного участка в установленные сроки подключение построенного или реконструированного объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения в соответствии с техническими условиями и информацией о плате за подключение.

9. Минимальные требования инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства устанавливаются техническими регламентами.

10. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы о:

1) подключении к существующим внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства;

2) создании новых или реконструкции (модернизации) существующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, необходимых для подключения планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства.

11. Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлены постановлением Правительства Российской Федерации № 83 от 13 февраля 2006 г.

**Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.**

**Статья 25. Общие положения.**

1. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель до разграничения государственной собственности на землю предоставляются на основании нормативного акта органа местного самоуправления, обладающего правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах его компетенции:

1) в собственность гражданам и юридическим лицам;

2) в аренду гражданам и юридическим лицам;

3) в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и органам местного самоуправления;

4) в безвозмездное срочное пользование государственным и муниципальным учреждениям, федеральным казенным предприятиям, органам государственной власти и местного самоуправления на срок не более чем год.

Предоставление прав на земельные участки осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации, Пермского края, нормативными актами органов местного самоуправления, регулирующими вопросы предоставления прав на земельные участки.

2. Права на землю, не предусмотренные частью 1 настоящей статьи, подлежат переоформлению в соответствии с Земельным кодексом РФ и ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса РФ".

3. Срок аренды земельного участка, предоставляемого для строительства, не может быть более пяти лет. Срок аренды земельного участка, передаваемого для строительства и эксплуатации объекта капитального строительства, не может быть более 49 лет.

4. Земельные участки для строительства в собственность предоставляются заинтересованному лицу исключительно по результатам торгов.

5. Торги по продаже земельных участков в собственность или по продаже права аренды земельных участков для объектов жилищного строительства, в том числе для комплексного освоения земельных участков, проводятся исключительно в форме аукциона.

6. Порядок предоставления физическим и юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель, определяется земельным законодательством.

7. Переход земельного участка, сформированного в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил, в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме осуществляется бесплатно в соответствии с жилищным и земельным законодательством.

8. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав на сформированные земельные участки определяется земельным законодательством.

9. Права на земельные участки предоставляются лицам, заключившим договоры о развитии застроенных территорий, после освобождения в установленном порядке территории, в отношении которой принято решение о развитии, от прав третьих лиц без проведения торгов бесплатно.

10. По заявлению заинтересованных физических или юридических лиц предоставление земельных участков из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, может осуществляться с предварительным согласованием места размещения предполагаемого к строительству объекта в случаях, если настоящими Правилами для отдельных территорий поселения градостроительные регламенты не установлены, но не позднее чем до 1 января 2010 года.

До принятия решения о предварительном согласовании места размещения объекта должен быть произведен выбор земельного участка в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации. Одновременно с выбором земельного участка осуществляется подготовка проекта планировки и проекта межевания территории (в случае их отсутствия), а также сбор информации по определению технических условий подключения предполагаемого к строительству объекта к сетям инженерно-технического обеспечения.

11. После 1 января 2012 года земельные участки с предварительным согласованием места размещения объекта могут предоставляться только в случаях:

1) строительства объектов капитального строительства для нужд Российской Федерации;

2) строительства объектов капитального строительства для нужд Пермского края;

3) строительства объектов капитального строительства для нужд Краснокамского муниципального района;

4) строительства объектов капитального строительства для нужд Майского сельского поселения;

5) строительство линейных объектов капитального строительства;

6) предоставление земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется (кроме земель общего пользования) или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются.

12. Размещение объектов капитального строительства, перечисленных в части 11 (кроме частей 4, 5 и 6), должно быть предусмотрено в документации территориального планирования Краснокамского района.

**Глава 7. Положения об изъятии, резервировании земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, установление публичных сервитутов.**

## Статья 26. Изъятие земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд.

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

2. Государственными или муниципальными нуждами, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства (размещение) следующих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны и безопасности;

объекты федерального транспорта, путей сообщения, информатики и связи, а также объекты транспорта, путей сообщения, информатики и связи регионального значения;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

объекты, обеспечивающие статус и защиту Государственной границы Российской Федерации;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

иными обстоятельствами в установленных федеральными законами случаях, а применительно к изъятию, в том числе путем выкупа, земельных участков из земель, находящихся в собственности субъектов Российской Федерации или муниципальной собственности, в случаях, установленных законами субъектов Российской Федерации.

3. Решение об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд принимается федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органами местного самоуправления. Федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органы местного самоуправления, уполномоченные принимать решения об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, порядок подготовки и принятия этих решений определяются федеральным земельным законодательством.

4. Решение федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд подлежит государственной регистрации в органе, осуществляющем регистрацию прав на земельный участок. Собственник земельного участка должен быть извещен о произведенной регистрации с указанием ее даты.

## Статья 27. Резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд.

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется действующим земельным и иным законодательством, регламентирующим данный вид правоотношений.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, законодательством Пермского края, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

2. Решение о резервировании земель для федеральных нужд принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на оказание государственных услуг и управление федеральным имуществом, в установленной сфере деятельности которого планируется осуществить резервирование.

Решение о резервировании земель для государственных нужд субъекта Российской Федерации или муниципальных нужд принимается соответственно уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

3. Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами:

а) документы территориального планирования. При наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией;

б) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

4. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

5. Решение о резервировании земель должно содержать:

а) цели и сроки резервирования земель;

б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

6. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

Решение о резервировании земель принимается по отношению к земельным участкам, находящимся в пределах одного кадастрового округа.

7. Решение о резервировании земель, принятое органами государственной власти, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены резервируемые земельные участки.

Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

8. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о резервировании земель, направляют копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

9. Государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

10. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

а) истечение указанного в решении срока резервирования земель;

б) предоставление в установленном порядке зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

в) отмена решения о резервировании земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;

г) изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, зарезервированного земельного участка для государственных или муниципальных нужд;

д) решение суда, вступившее в законную силу.

11. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, обязаны в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в части 10 настоящих Правил, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

12. Не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

**Статья 28. Установление публичных сервитутов.**

1. В отношении земельных участков, иных объектов недвижимости могут устанавливаться публичные сервитуты - право ограниченного пользования чужой недвижимостью для неограниченного круга лиц

2. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом Пермского края, нормативным правовым актом органа местного самоуправления 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.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок;

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

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

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

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

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

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

8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;

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

10) свободного доступа к прибрежной полосе.

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

5. Осуществление сервитута должно быть наименее обременительным для земельного участка, в отношении которого он установлен.

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

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

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

8. Сервитуты подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации недвижимости".

9. Границы действия публичных сервитутов могут фиксироваться на градостроительных планах земельных участков.

10. Зоны действия публичных сервитутов отражаются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и иных объектов недвижимости.

11. Порядок установления публичных сервитутов определяется действующим законодательством, регламентирующим данный вид правоотношений, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами.

**Глава 8. Публичные слушания.**

**Статья 29. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности.**

1. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом Краснокамского муниципального района и нормативными правовыми актами Земского собрания Краснокамского муниципального района в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

Публичные слушания в Краснокамском муниципальном районе проводятся в следующем порядке:

- принятие решения о проведении публичных слушаний;

- предварительное представление участникам публичных слушаний документов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

- принятие Комиссией по землепользованию и застройке замечаний и предложений по документу, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях;

- проведение публичных слушаний;

- принятие решения об утверждении результатов публичных слушаний.

2. Основные вопросы по землепользованию и застройке территории Майского сельского поселения и документы, подлежащие рассмотрению на публичных слушаниях:

- проекты Генерального плана Майского сельского поселения, внесение в Генеральный план Майского сельского поселения изменений, кроме предусматривающих изменение границ поселения в целях жилищного строительства или определения зон рекреационного назначения;

- проекты правил землепользования и застройки Майского сельского поселения, проекты планировки территорий и проекты межевания территорий, вопросы предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства, вопросы отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства; вопросы изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки.

Органом, обеспечивающим подготовку и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, является Комиссия.

3. Принятие решения о проведении публичных слушаний.

1) Решение о проведении публичных слушаний принимает глава района в форме постановления.

2) Постановление о проведении публичных слушаний должно содержать следующие положения:

- о наименовании документа, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

- о дате (датах), времени и месте (местах) проведения публичных слушаний;

- о месте размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях, форме и месте получения ответов на письменные и устные вопросы, возникшие в процессе рассмотрения документов, представленных на публичные слушания.

3) Постановление о проведении публичных слушаний подлежит опубликованию в специальном выпуске «Официальные материалы органов местного самоуправления Краснокамского муниципального района» газеты «Краснокамская звезда» и размещению на официальном сайте администрации Краснокамского муниципального района www.krasnokamskiy.com.

4) Сроки проведения публичных слушаний со дня опубликования решения о проведении публичных слушаний в средствах массовой информации должны составлять:

- по проекту Генерального плана Майского сельского поселения - три месяца с момента оповещения жителей Майского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- по предложениям о внесении изменений в Генеральный план Майского сельского поселения - один месяц с момента оповещения жителей Майского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- по проекту правил землепользования и застройки, а также по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки - один месяц со дня опубликования проекта до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства – один месяц с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- по вопросам отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - один месяц с момента оповещения жителей Майского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- по вопросам изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования при отсутствии утвержденных правил землепользования и застройки - один месяц с момента оповещения жителей Майского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

- проекты планировки территории и проекты межевания территории – один месяц с момента оповещения жителей Майского сельского поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

4. Требования к определению участников публичных слушаний и их извещению в отдельных случаях.

1) Определение участников публичных слушаний осуществляется Комиссией на основании положений, установленных частями 2 - 6 настоящей статьи.

2) При вынесении на публичные слушания проекта Генерального плана Майского сельского поселения и правил землепользования и застройки Майского сельского поселения к участию в рассмотрении таких документов приглашаются жители Майского сельского поселения.

3) При вынесении на публичные слушания предложений о внесении изменений в Генеральный план Майского сельского поселения к участию приглашаются жители тех населенных пунктов, в отношении территорий которых предложено внесение изменений, а также населенных пунктов, имеющих с ними общую границу.

4) При вынесении на публичные слушания предложений о внесении изменений в правила землепользования и застройки Майского сельского поселения к участию приглашаются жители тех населенных пунктов, в отношении территорий которых предложено внесение изменений, а также населенных пунктов, имеющих с ними общую границу, за исключением случая, когда публичные слушания проводятся в связи с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства.

В указанном случае Комиссия направляет извещения о проведении публичных слушаний:

- правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства;

- правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком;

- правообладателям помещений в таком объекте;

- правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий.

Извещения направляются в срок не позднее, чем через 15 дней со дня принятия главой администрации Краснокамского муниципального района решения о проведении публичных слушаний по предложениям о внесении изменений в правила землепользования и застройки.

5) При вынесении на публичные слушания документации по планировке территории (за исключением градостроительных планов земельных участков) и предложений о внесении изменений в утвержденную документацию по планировке территории (за исключением градостроительных планов земельных участков) к участию в их рассмотрении приглашаются:

- граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка таких документов;

- правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на указанной территории;

- лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких документов.

6) При вынесении на публичные слушания заявлений на изменение перечня основных (вспомогательных) видов разрешенного использования и (или) условно разрешенных видов использования и о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства к участию в их рассмотрении приглашаются:

- граждане, проживающие в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашиваются разрешения;

- правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску негативного воздействия, в случае если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, а также отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства могут оказать негативное воздействие на окружающую среду.

В этом случае Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний:

- 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;

- правообладателям помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается данное разрешение.

Сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

5. Предварительное представление участникам публичных слушаний документов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях.

1) Комиссия обязана предоставлять в установленном порядке всем заинтересованным лицам полную информацию о документе, подлежащем рассмотрению на публичных слушаниях, и обеспечивать им возможность получения ответов на вопросы, возникшие в процессе рассмотрения документов, представленных на публичные слушания.

2) Форма предоставления информации определяется Комиссией в соответствии с решением, принятым главой района и может быть выбрана посредством организации и проведения:

- выставок и экспозиций демонстрационных материалов;

- публичных выступлений представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на собраниях, совещаниях, конференциях, круглых столах, а также - в печати, на радио, телевидении и в сети Интернет.

6. Принятие Комиссией замечаний и предложений по документу, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях.

1) Лица, заинтересованные в изменении документов, представленных для рассмотрения на публичных слушаниях, вправе представить в Комиссию свои предложения и (или) замечания по любому из них.

2) Замечания и предложения по документу, подлежащему рассмотрению на публичных слушаниях (далее - замечания и (или) предложения), принимаются Комиссией исключительно в письменном виде не позднее, чем за 7 дней до назначенной даты проведения публичных слушаний.

3) Обсуждению на публичных слушаниях подлежат только замечания и (или) предложения, поступившие в Комиссию в письменном виде и в срок, установленный пунктом 2 настоящей статьи.

7. Проведение публичных слушаний.

1) Публичные слушания проводятся в рабочие дни.

2) Перед началом обсуждения участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

- о наименовании документа, подлежащего рассмотрению на публичных слушаниях;

- о продолжительности времени обсуждения, которое не может превышать 3 часов в день, если иное решение не принято голосованием участников публичных слушаний;

- о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступлений участников публичных слушаний).

3) Во время проведения публичных слушаний ведется протокол, в котором фиксируются:

- замечания и (или) предложения, поступившие в Комиссию;

- ответы, подготовленные по этим замечаниям и (или) предложениям;

- решения лиц, направивших предложения и (или) замечания, о снятии своих замечаний и (или) предложений либо об оставлении их без изменения.

4) При отсутствии на публичных слушаниях лица, направившего свои предложения и (или) замечания, в протоколе заносятся его замечания и (или) предложения, ответы на замечания и (или) предложения и делается соответствующая запись об отсутствии лица, направившего замечания и (или) предложения.

5) Ответы, подготовленные по замечаниям и (или) предложениям, должны содержать одно из следующих положений:

- о согласии с направленным в Комиссию замечанием и (или) предложением;

- о несогласии с направленным в Комиссию замечанием и (или) предложением и об отказе во внесении соответствующих изменений в рассматриваемый документ с обоснованием данного положения.

6) С учетом протокола Комиссия подготавливает заключение о результатах публичных слушаний, которое должно содержать одно из следующих положений:

- о направлении на утверждение документа, рассмотренного на публичных слушаниях;

- о направлении документа, рассмотренного на публичных слушаниях, на доработку для внесения в него соответствующих изменений.

7) Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены все требования Градостроительного кодекса Российской Федерации о проведении публичных слушаний в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов.

8) Факт отсутствия замечаний и (или) предложений по документам, рассматриваемым на публичных слушаниях, а также факт отсутствия лиц, приглашенных для принятия участия в публичных слушаниях, не является основанием для признания публичных слушаний несостоявшимися.

8. Принятие решения о результатах публичных слушаний.

1. Заключение о результатах публичных слушаний подписывается председателем Комиссии.

2. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в специальном выпуске «Официальные материалы органов местного самоуправления Краснокамского муниципального района», газеты «Краснокамская звезда» и размещению на официальном сайте администрации Краснокамского муниципального района www. krasnokamskiy.com.

**Глава 9. Строительные изменения недвижимости.**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются недвижимыми памятниками истории и культуры.

Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам недвижимости, которые в соответствии с законодательством являются недвижимыми памятниками истории и культуры, регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

**Статья 30. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.**

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и  пунктом 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство;

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

2) строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности;

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

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

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

6) иных случаях, если в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

Кроме того, не требуется разрешения на строительство для изменений одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости, при одновременном наличии следующих условий:

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 40 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

- планируемые действия не связаны с изменениями пространственных параметров и несущих конструкций сооружения и не приведут к нарушениям требований безопасности (пожарной, санитарно-эпидемиологической и т.д.).

Лица, осуществляющие действия, не требующие разрешения на строительство, несут ответственность в соответствии с законодательством за последствия, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 33 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в части 3 настоящей статьи.

**Статья 31. Подготовка проектной документации.**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и в указанных в части 3 статьи 31 настоящих Правил.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

5. Неотъемлемой частью договора о подготовке проектной документации является задание застройщика (заказчика) исполнителю.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 18 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- технические условия подключения проектируемого объекта к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае невозможности обеспечить функционирование объекта без такого подключения) либо указание исполнителю обеспечить получение указанных технических условий;

- иные определенные законодательством документы и материалы.

Задание застройщика (заказчика) исполнителю может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельные участки, сформированные из состава государственных и муниципальных земель;

- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить реконструкцию принадлежащих им объектов.

Технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информация о плате за подключение предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа местного самоуправления или правообладателей земельных участков.

Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года, за исключением случаев, предусмотренных законодательством. Правообладатель земельного участка в течение года с момента получения технических условий и информации о плате за подключение должен определить необходимую ему подключаемую нагрузку к сетям инженерно-технического обеспечения в пределах предоставленных ему технических условий.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешений на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- результатами инженерных изысканий;

- техническими условиями подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

11. В случаях, предусмотренных статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на государственную экспертизу. При этом проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком при наличии положительного заключения государственной экспертизы.

12. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

13. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Статья 32. Выдача разрешений на строительство.**

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

2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, должны осуществляться на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

Не допускается строительство (реконструкция, капитальный ремонт) объектов капитального строительства при отсутствии разрешения на строительство, если его необходимость предусмотрена законодательством.

3. В границах Майского сельского поселения разрешение на строительство выдается комитетом. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления Краснокамского муниципального района в соответствии с их компетенцией.

Разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального, регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

4. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации;

а) пояснительная записка;

б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с градостроительным планом земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;

в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;

г) схемы, отображающие архитектурные решения;

д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;

4) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, предусмотренных статьей 49 Градостроительного Кодекса);

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии с законодательством и статьей 11 настоящих Правил);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.

К заявлению может прилагаться также положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации.

4. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

5. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в части 3 и 4 настоящей статьи документов.

6. Комитет в течение десяти дней:

- проводит проверку наличия и надлежащего оформления документов, прилагаемых к заявлению;

- проводит проверку соответствия проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка (соблюдение красных линий, границ действия публичных сервитутов, отступов строений от границ земельного участка). В случае наличия разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

- выдает разрешение на строительство либо отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

7. Комитет по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

8. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

9. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в комитет один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

11. Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства. Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается на десять лет.

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен комитетом по заявлению застройщика, поданному не менее чем за шестьдесят дней до истечения срока действия такого разрешения. В продлении срока действия разрешения на строительство должно быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

12. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется в случае уведомления комитета.

13. Разрешения на строительство объектов недвижимости, составляющих государственную тайну, выдаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

**Статья 33. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт.**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию и капитальный ремонт на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции или капитального ремонта, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство реконструкцию и капитальный ремонт. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, капитальный ремонт, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, капитального ремонта, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта проводится:

- государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке части 9 настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке части 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный надзор осуществляется применительно к объектам, указанным в части 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах Майского сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

- уполномоченным органом исполнительной власти Пермского края.

Государственный строительный надзор осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный надзор осуществляется органом исполнительной власти Пермского края, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, капитальным ремонтом иных, кроме указанных в абзаце 5 данного пункта настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, капитальном ремонте предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса РФ.

11. Обустройство строительной площадки выполняется в соответствии с действующими нормативными документами и проектной документацией.

12. На земельных участках, отведенных под строительство, обязательна установка стендов (размерами не менее 1 кв. м) с подробной информацией о строящемся объекте. Информация должна быть размещена до начала подготовительных работ и должна содержать:

- название объекта;

- план объекта;

- реквизиты заказчика и подрядчика;

- сроки строительства.

13. При производстве работ в зоне существующей застройки выполняются тротуары, переходные мостики, переходы с поручнями и объездные проезды, обеспечивающие безопасное движение пешеходов и проезд автотранспорта.

14. Внутриплощадочные и подъездные пути выполняются с условием исключения выноса грязи на сельские улицы, а перед выездом со стройплощадки устанавливаются эстакада и пункт для мойки колес автотранспорта.

15. Ограждение строительной площадки должно соответствовать ГОСТ 23407-78 "Ограждения инвентарные строительных площадок и участков производства строительно-монтажных работ".

16. Для безопасного проведения работ в темное время суток должно предусматриваться освещение строительной площадки.

17. Запрещаются с 23 часов ночи до 6 часов утра организация и проведение вблизи жилой застройки строительных, ремонтных, погрузочно-разгрузочных и других работ, которые ведутся с нарушением тишины, за исключением спасательных, аварийно-восстановительных и других неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан.

18. Строительная площадка должна содержаться в надлежащем санитарном состоянии. На период строительства подрядчик осуществляет очистку и вывозку снега и мусора как со строительной площадки, так и с прилегающей территории, отведенной ему на период строительства.

19. Запрещается установка строительной техники, складирование строительных материалов и оборудования за пределами отведенного земельного участка.

20. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик (заказчик) должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства и письменно уведомить об этом администрацию поселения.

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

21. Решение о консервации строящегося объекта принимает застройщик (заказчик) или его доверенные лица. Решение о консервации объекта должно содержать перечень организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность объекта в период консервации и безопасность для окружающей среды и человека.

22. Работы по прекращению консервации объекта, включая восстановительные работы, выполняются на основании оформленного в установленном порядке разрешения на строительство.

**Статья 34. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

- паспорта на установленное оборудование;

- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в комитет заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

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.

4. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

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

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора);

9) заключение органа государственного строительного надзора, органа государственного пожарного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора, государственного пожарного надзора) о соответствии построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

5. Комитет обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 4 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и принять решение о выдаче заявителю разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

- несоответствие параметров построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации.

Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных оснований, является также невыполнение застройщиком требований об обязанности  безвозмездно передать  в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство  в комитет один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

В таком случае, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган, выдавший разрешение на строительство, копий материалов инженерных изысканий и проектной документации.

Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган, выдавший разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

8. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

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

**Глава 10. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.**

## Статья 35. Порядок внесения изменений в Правила.

1. Процедура по внесению изменений в Правила землепользования и застройки Майского сельского поселения устанавливает определенный порядок:

1) внесения изменений в часть I Правил «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования»;

2) внесения изменений в часть II Правил «Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты».

2. Внесение изменений в каждую из частей Правил, осуществляется на основании предложений, подготовленных органами государственной власти Российской Федерации и Пермского края, органами местного самоуправления Краснокамского муниципального района, органами местного самоуправления Майского сельского поселения, физическими и юридическими лицами, заинтересованными во внесении таких изменений (далее - заявители).

3. Органом, уполномоченным на принятие заявлений и предложений, и подготовку Заключений по ним, является комиссия. Комиссия является также органом, координирующим работу по внесению изменений в Правила.

4. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в подаче предложения о внесение изменений в каждую из частей Правил, обращается с заявлением в комиссию.

В заявлении указываются:

а) сведения о заявителе, в том числе:

- полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы или фамилия, имя, отчество физического лица или индивидуального предпринимателя;

- наименование должности руководителя юридического лица;

- фамилия, имя, отчество руководителя юридического лица;

- номер телефона, почтовый и электронный адреса заявителя;

- паспортные данные физического лица,

б) сведения о земельном участке, в том числе:

- кадастровый номер земельного участка;

- местоположение земельного участка с указанием ориентировочных границ;

- ориентировочная площадь земельного участка;

- существующий вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных на нем;

- испрашиваемый вид разрешенного использования земельного участка и объектов капитального строительства, расположенных на нем;

в) к заявлению прилагаются:

- правоустанавливающие документы на земельный участок и объекты капитального строительства, находящиеся на этом земельном участке;

- градостроительный план земельного участка;

- обоснование необходимости внесений изменений в действующие Правила.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, направляет это заключение главе администрации Краснокамского муниципального района.

6. Основаниями для рассмотрения главой администрации Краснокамского муниципального района вопроса о внесении изменений в Правила являются:

1) несоответствие Правил Генеральном плану Майскому сельского поселения, возникшее в результате внесения изменений в Генеральный план;

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

3) необходимость совершенствования Порядка применения Правил землепользования и застройки Майского сельского поселения.

7. Заключение, указанное в части 5 настоящей статьи с рассмотренными предложениями по внесению изменений, Комиссия направляет главе района.

8. Глава района, с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в срок не более 20-ти дней с момента поступления указанных документов, принимает решение о подготовке проекта внесения изменений в соответствующий раздел Правил или об отклонении предложения о внесении изменений с указанием причин отклонения.

Копию своего решения глава района направляет в Комиссию.

9. Комиссия, в срок не более 10-ти дней с момента поступления копии решения главы района, направляет уведомление о решение заявителю.

10. На территории Краснокамского муниципального района внесение изменений в Правила могут осуществляться только после проведения публичных слушаний. Публичные слушания проводятся в соответствии с Уставом Краснокамского муниципального района и Положением о проведении публичных слушаний в Краснокамском муниципальном районе.

11. Решения, связанные с подготовкой предложений и принятием решений о внесении изменений в Правила, подлежат опубликованию в специальном выпуске приложения местной газеты «Краснокамская звезда» – «Официальные материалы органов местного самоуправления Краснокамского муниципального района» и размещению на официальном сайте администрации Краснокамского муниципального района www.krasnokamskiy.com.

Сообщения о принятии таких решений могут быть также распространены и телевидению.

## Статья 36. Порядок изменения правил землепользования и застройки. Внесение изменений в часть I Правил «Порядок регулирования землепользования и застройки» на основе градостроительного зонирования.

1. Изменение содержания Правил землепользования и застройки также осуществляется внесением изменений как в часть I, так и в часть II. Порядок внесения изменений в каждую часть Правил имеет различную последовательность.

2. Внесение изменений в часть I Правил «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования Майского сельского поселения (далее - Порядок регулирования Правил) осуществляется в следующей последовательности:

1) принятие решения о подготовке предложений о внесении изменений в Порядок регулирования Правил землепользования и застройки Майского сельского поселения (далее - предложения о внесении изменений в Порядок регулирования Правил);

2) подготовка предложений о внесении изменений в Порядок регулирования Правил;

3) подготовка заключения Комиссии о внесении изменений в Порядок регулирования Правил;

4) принятие решения о проведении публичных слушаний по вопросу о внесении изменений в Порядок регулирования Правил;

5) утверждение изменений Порядка регулирования Правил.

3. Решение о подготовке предложений по внесению изменений в Порядок регулирования Правил принимает глава района.

Решение главы района должно содержать следующие положения:

1) цели и задачи внесения изменений в Порядок регулирования Правил;

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке предложений о внесении изменений в Порядок регулирования Правил;

3) перечень отраслевых (функциональных) органов администрации Краснокамского муниципального района, осуществляющих подготовку предложений о внесении изменений в Порядок регулирования Правил;

4) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке предложений о внесении изменений в Порядок регулирования Правил.

Решение главы администрации Краснокамского муниципального района о подготовке предложений по внесению изменений в Порядок регулирования Правил публикуется Комиссией в специальном выпуске «Официальные материалы органов местного самоуправления Краснокамского муниципального района» газеты «Краснокамская звезда» и размещается на официальном сайте администрации Краснокамского муниципального района www. krasnokamskiy.com.

4. На основании решения главы администрации Краснокамского муниципального района Комиссия, в срок не более 10-и дней осуществляет подготовку Заключения по предложениям о внесении изменений в Порядок регулирования Правил и передает данное Заключение главе администрации Краснокамского муниципального района.

5. Глава района, в срок не более 10-ти дней с момента представления ему Комиссией Заключения, принимает решение о проведении публичных слушаний по внесению изменений в Порядок регулирования Правил.

6. Комиссия по результатам публичных слушаний, в срок не более 5-ти дней с момента их завершения, осуществляет внесение соответствующих изменений в Порядок регулирования Правил и представляет его главе района вместе с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний.

7. Глава района, в срок не более 10-ти дней с момента представления документов, указанных в части 6 настоящей статьи, должен принять одно из следующих решений:

1) решение о направлении указанных документов для утверждения в Земское Собрание Краснокамского муниципального района;

2) решение о направлении на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний, с последующим повторным представлением.

## Статья 37. Порядок изменения правил землепользования и застройки. Внесение изменений в часть 11 Правил «Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты».

1. Внесение изменений в часть II Правил «Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты» осуществляется в следующей последовательности:

1) подготовка предложений о внесении изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты;

2) подготовка заключения комиссии о внесении изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты;

3) принятие решения о подготовке проекта изменения в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты;

4) рассмотрение проекта изменения Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты;

5) проведение публичных слушаний по внесению изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

6) утверждение изменений Схем градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

2. Предложения о внесении изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты могут быть подготовлены:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если установленные границы и (или) виды территориальных зон препятствуют функционированию и размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти Пермского края в случаях, если установленные границы и (или) виды территориальных зон препятствуют функционированию и размещению объектов капитального строительства областного значения;

3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;

4) органами местного самоуправления Майского сельского поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения;

5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате установления границ и (или) видов территориальных зон земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений;

6) Комитетом в случае выявления и (или) возникновения несоответствия границ и (или) видов территориальных зон, поступления заявлений физических и юридических лиц.

Предложения должны содержать обоснование необходимости внесения изменений в Схемы градостроительного зонирования, градостроительные регламенты и предлагаемые варианты таких изменений, подготовленные в форме текстовых и графических материалов на бумажных и электронных носителях.

3. В ходе подготовки Заключения о внесении изменений в «Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты» комиссия должна разработать одну из следующих рекомендаций:

1) рекомендации о внесении, в соответствии с поступившим предложением, изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты;

2) рекомендации об отклонении предложений по внесению изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты с указанием причин отклонения.

Комиссия направляет заключение главе района вместе с рассмотренными предложениями.

4. По результатам рассмотрения предложений и Заключения по предложениям о внесении изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты глава района принимает решение, которое должно содержать одно из следующих положений:

1) о подготовке проекта изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты;

2) об отклонении предложений о внесении изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

Решение главы района о подготовке проекта изменений Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты должно включать:

1) информацию о предложениях, поступивших в Комиссию;

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты;

3) порядок направления в Комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта изменений Схем градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

Решение о подготовке такого проекта может содержать иные положения, регулирующие вопросы организации работ по внесению изменений в карту градостроительного зонирования.

Решение об отклонении предложений о внесении изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты должно содержать следующие положения:

1) информацию о предложениях, поступивших в Комиссию;

2) причины отклонения предложений о внесении изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

5. Подготовленный проект Комиссия направляет в комитет для проверки его на соответствие требованиям технических регламентов, Генерального плана Майского сельского поселения, схеме территориального планирования Пёрмского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

Комитет в срок не более 7-ми дней с момента поступления проекта подготавливает заключение по проекту. Заключение по проекту должно содержать одно из следующих положений:

1) о соответствии проекта требованиям технических регламентов, Генеральному плану Майского сельского поселения, схеме территориального планирования Пермского края, схемам территориального планирования Российской Федерации и возможности внесения изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты;

2) о несоответствии проекта требованиям технических регламентов, Генеральному плану Майского сельского поселения, схеме территориального планирования Пермского края, схемам территориального планирования Российской Федерации и необходимости его доработки.

Проект и заключение по проекту, согласно положению, указанному в п. 1 части 5 настоящей статьи, комитет направляет главе района.

Проект и заключение по проекту, согласно положению, указанному в п. 2 части 5 настоящей статьи, комитет направляет в комиссию для доработки и повторного представления на проверку.

6. Главой района принимается решение о проведении публичных слушаний по внесению изменений в Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты.

По результатам публичных слушаний Комиссия обеспечивает внесение возникших изменений в проект и представляет данный проект главе администрации Краснокамского муниципального района, вместе с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний.

3. По результатам рассмотрения этих документов, глава района принимает одно из следующих решений:

1) о направлении указанных документов в Земское Собрание Краснокамского муниципального района для утверждения;

2) о направлении проекта на доработку для последующего повторного представления.

## 

**Глава 11**. **Обязанности** **правообладателей земельных** **участков и объектов капитального строительства. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушение настоящих Правил.**

**Статья 38. Обязанности правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Правообладатели земельного участка, объектов капитального строительства обязаны нести бремя содержания и обслуживания объектов недвижимости.

2. Земельные участки должны содержаться в надлежащем состоянии, быть благоустроены, иметь озеленение, находиться в чистоте.

3. Требования к содержанию и благоустройству земельных участков устанавливаются Советом депутатов Майского сельского поселения в Правилах содержания и благоустройства территорий поселения.

4. Правообладатели объектов капитального строительства обязаны содержать и эксплуатировать эти объекты в соответствии с проектной документацией и техническими регламентами. Объекты капитального строительства, вывески, информационные указатели, малые архитектурные формы должны иметь опрятный вид. Фасады зданий и сооружений должны строго соответствовать согласованным управлением архитектуры и градостроительства администрации паспортам отделки фасадов.

**Статья 39. Контроль использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

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

3. Правообладатели объектов недвижимости обязаны оказывать должностным лицам надзорных и контрольных органов, действующим в соответствии с законодательством, содействие в выполнении ими своих обязанностей, представлять необходимые информацию и документы, выполнять иные действия, предусмотренные действующим законодательством.

**Статья 40. Ответственность за нарушения Правил.**

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

2. Правом административного наказания за нарушение Правил землепользования и застройки обладает административная комиссия поселения, которая создается решением представительным органом поселения в соответствии с административным законодательством.

**Часть II. Картографические документы и градостроительные регламенты**

**Глава 12. Карта градостроительного зонирования Майского сельского поселения**

**Статья 41. Карта зонирования территории Майского сельского поселения**

1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

2. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

**Статья 42. Перечень территориальных зон**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| Ж-1 | Зона малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки |
| Ж-2 | Зона индивидуальной жилой застройки |
| Ж-3 | Зона садово-дачных участков. |
| Х-1 | Зона хозяйственных построек |
|  | **ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** |
| О-1 | Общественно-деловая зона центра населенного пункта |
| О-2 | Зона социального назначения и обслуживания объектов предпринимательской деятельности |
|  | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ** |
| П-1 | Производственно-складская зона |
| П-2 | Коммунально-складская зона |
| П-3 | Зона транспортных сооружений |
|  | **РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ** |
| Р-1 | Зона парков и скверов |
| Р-2 | Зона природных территорий |
| Р-3 | Зона спортивно-оздоровительного назначения |
|  | **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| СХ | Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственного использования |
| СХ-2 | Зона сельскохозяйственных объектов в границах населенных пунктов. |
|  | **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| СН-1 | Зона объектов ритуального назначения |
| СН-2 | Зона складирования и захоронения отходов |
|  | **ЗОНЫ РЕЗЕРВНОГО ФОНДА** |
| Рз-1 | Селитебная зона |
| Рз-2 | Общественная зона |
| Рз-3 | Производственная зона |
| Рз-4 | Рекреационная зона |
|  | **ТЕРРИТОРИИ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| ТОП-1 | Территории общего пользования |

**Статья 43. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Виды разрешенного использования земельного участка, установленные классификатором | | | | Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, в т. ч. вспомогательные виды разрешенного использования | |
| Кодовое обозначение | | Наименование | |
| **Жилые зоны** | | | | | |
| **Ж-1 Зона малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 2.1.1 | | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | |
| 2.5 | | Среднеэтажная жилая застройка | | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше 5-и надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома. | |
| Условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 2.3 | | Блокированная жилая застройка | | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки);  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | |
| 2.7.1 | | Объекты гаражного назначения | | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек. | |
| 3.1 | | Коммунальное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | |
| 3.2 | | Социальное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат);  размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа;  размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам. | |
| 3.3 | | Бытовое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро). | |
| 3.7 | | Религиозное использование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища). | |
| 3.5.1 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). | |
| 4.1. | | Деловое управление | | Предусматривает размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг. | |
| 4.9 | | Обслуживание автотранспорта | | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1. | |
| 4.4 | | Магазины | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. | |
| 4.6 | | Общественное питание | | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары). | |
| 3.6 | | Культурное развитие | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов. | |
| 5.1 | | Спорт | | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря), размещение спортивных баз и лагерей | |
| 8.3 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий. | |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  1) Минимальная площадь земельных участков для малоэтажных многоквартирных жилых домов 1000 кв.м.;  2) Максимальная площадь земельных участков для малоэтажных многоквартирных жилых домов 3000 кв.м.;  3) Минимальная площадь земельных участков для блокированных жилых домов 1-3 этажа 600 кв.м.;  4) Максимальная площадь земельных участков для блокированных жилых домов 1-3 этажа 2500 кв.м.;  5) Предельная высота зданий, строений, сооружений 20 м;  6) Этажность малоэтажной застройки – не более 4 этажей, среднеэтажной застройки – не более 5 этажей;  7) Минимальное расстояние от дома до красной линии улиц 5 м;  8) Минимальное расстояние от дома до красной линии проездов 3 м;  9) Максимальный процент застройки для многоквартирного жилого дома – 40%, блокированного жилого дома – 50%;  10) Коэффициент застройки территории для домов средней этажности 0,61- 0,71;  11) Озеленение территории не менее 30%.  Планировочные и нормативные требования к размещению:  - строительство хозяйственных построек и гаражей на благоустроенной территории запрещается;  - несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов полублагоустроенной и не благоустроенной жилой застройки запрещается.  Допускается в рамках проведения мероприятий по реконструкции жилых домов, надстройка мансардного этажа, переоборудование квартир в первых этажах жилых зданий в объекты культурно-бытового, социального и торгового назначения в соответствии с утвержденной проектной документацией, разработанной в соответствии с санитарными нормами. Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домов или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и выходы для посетителей располагаются со стороны улицы.  Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным домам только в соответствии с проектной документацией, согласованной с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.  На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб с ограждением не более 0,5 м в высоту.  Изменение цвета фасадов домов и материала отделки фасадов осуществляется по согласованию с органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности.  Не допускается новое строительство и реконструкция зданий, а также благоустройство территории без приспособлений для доступа маломобильных групп населения. | | | | | |
| **Ж-2 Зона индивидуальной жилой застройки** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 2.1 | | Для индивидуального жилищного строительства | | Размещение индивидуального жилого дома (дом пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  выращивание декоративных и плодовых деревьев, ягодных и овощных культур, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений. | |
| 2.2 | | Для ведения личного подсобного хозяйства | | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | |
| 2.3 | | Блокированная жилая застройка | | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования;  разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха. | |
| 13.1 | | Ведение огородничества | | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции. | |
| Условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 2.1.1 | | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка | | Предусматривает размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома. | |
| 3.1 | | Коммунальное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | |
| 3.2 | | Социальное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат); размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам. | |
| 3.3 | | Бытовое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро). | |
| 3.4 | | Здравоохранение | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. | |
| 3.5.1 | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). | |
| 4.1 | | Деловое управление | | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). | |
| 4.4 | | Магазины | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. | |
| 4.9 | | Обслуживание автотранспорта | | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1. | |
| 6.8 | | Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1. | |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  1) этажность: индивидуальные жилые дома – не более 3 надземных этажей;  блокированные жилые дома – не более 3 надземных этажей;  2) площадь земельного участка, предназначенного для строительства индивидуального жилого дома – от 400 до 2500 кв.м.;  3) площадь земельного участка, предназначенного для строительства блокированного жилого дома – от 100 до 2500 кв.м.;  4) площадь земельного участка, предназначенного для ведения личного подсобного хозяйства – от 400 до 2500 кв.м.;  5) площадь земельного участка, предназначенного для ведения огородничества – от 200 до 590 кв.м.;  6) ширина земельного участка – не менее 20 м;  7) минимальное расстояние от границ смежного земельного участка: до основного строения – не менее 3 метров, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, открытых стоянок – не менее 1 м. Хозяйственные и прочие строения, открытые стоянки, отдельно стоящие гаражи размещать в соответствии с санитарными правилами и нормами, противопожарными требованиями, в зависимости от степени огнестойкости  8) отступ от красной линии до зданий, строений, сооружений – в соответствии с проектом планировки, но не менее 5 м, в существующей застройке – по линии застройки.  9) высота ограждения земельных участков – не более 2,0 м, на границе с соседними участками ограждения должны быть сетчатые или решётчатые ограждения с целью минимального затемнения.  10) коэффициент застройки – не более 0,3  **Примечание:**  1. Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.  2.Высота зданий:  2.1. Для всех основных строений количество этажей – до трех, включая подвал и мансардный этаж  2.2. Для всех вспомогательных строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 3,5 м; до конька скатной кровли – не более 6 м; до низа скатной кровли – не более 3,0 м.  2.3. Высота ворот гаражей – не более 3,0 м.  3. На земельном участке допускается строительство одного жилого дома.  4. Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается.  Не допускается новое строительство зданий и благоустройство без приспособлений для доступа маломобильных групп населения. | | | | | |
| **Ж-3    Зона садово-дачных участков.** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 3.11 | | Ведение огородничества | | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | |
| 13.2 | | Ведение садоводства | | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры;  размещение хозяйственных строений и сооружений. | |
| 13.3 | | Ведение дачного хозяйства | | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей);  осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля. | |
| Условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 4.4 | | Магазины | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. | |
| 3.1 | | Коммунальное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | |
| 7.2 | | Автомобильный транспорт | | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения. | |
| Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства:  1) площадь земельных участков, предоставляемых гражданам, из земель, находящихся в государственной и муниципальной собственности (за исключением земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность), составляет:  а) для земельных участков, предназначенных для ведения огородничества – от 300 до 1000 кв. м;  б) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства и дачного хозяйства – от 400 до 1000 кв.м;  2) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – не менее 1 м;  3) для территорий, предназначенных для ведения садоводства, огородничества минимально допустимая ширина проезжей части улиц – не менее 7 м, проездов между земельными участками — не менее 3,5 м;  4) высота ограждения земельных участков – не более 2,0 м;  5) предельная высота садового дома не более 5 м до конька скатной кровли;  6) коэффициент застройки – не более 0,3 | | | | | |
| **Х-1 Зона хозяйственных построек.** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
|  | | Расположенные отдельно от жилых домов хозяйственно-бытовые объекты для обслуживания жилой застройки | | Размещение объектов обслуживания жилой застройки многоквартирного дома (мастерские, сараи, конюшни, овощные ямы). | |
| Минимальная площадь земельного участка хозяйственных и бытовых построек 5 кв.м, максимальная площадь 200 кв.м;  Для всех строений высота от уровня земли: до верха плоской кровли – не более 2,5 м; до конька скатной кровли – не более 3,5 м; до низа скатной кровли – не более 2,2 м. | | | | | |
| **Общественно - деловые зоны** | | | | | |
| **О-1 Общественно – деловая зона центра населенного пункта.** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 3.6 | | Культурное развитие | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, театров, филармоний, планетариев;  устройство площадок для празднеств и гуляний;  размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов. | |
| 3.8 | | Общественное управление | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации. | |
| 4.1 | | Деловое управление | | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). | |
| 3.0 | | Общественное использование объектов капитального строительства | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.1 - 3.10.2 | |
| 3.3 | | Бытовое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро). | |
| 3.4 | | Здравоохранение | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. | |
| 3.5 | | Образование и просвещение | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению). Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1 - 3.5.2 | |
| 3.7 | | Религиозное использование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | |
| 4.2 | | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы) | | Размещение объектов капитального строительства с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](#Par279) - [4.9](#Par292);  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра. | |
| 4.3 | | Рынки | | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | |
| 4.4 | | Магазины | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв.м. | |
| 4.5 | | Банковская и страховая деятельность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги. | |
| 4.6 | | Общественное питание | | Размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары). | |
| 4.7 | | Гостиничное обслуживание | | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых для извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | |
| 8.3 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба;  размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий. | |
| Условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 2.5 | | Среднеэтажная жилая застройка | | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | |
| 3.1 | | Коммунальное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | |
| 5.1 | | Спорт | | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей | |
| 4.9 | | Обслуживание автотранспорта | | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271). | |
| Предельные размеры земельных участков устанавливается в соответствии с нормами СП 42.13330.2011 и СП 44.13330.2011  Максимальный процент застройки от площади земельного участка – 60%.  Предельная высота зданий, строений, сооружений (кроме объектов религиозного назначения, объектов тепло и водоснабжения) – 15м  Величина допустимого отступа здания от красной линии – не менее 5 м  Расстояние от границ соседнего участка до основного строения – 5 м  Не допускается новое строительство и реконструкция зданий без приспособлений для доступа маломобильных групп населения и использования их инвалидами. | | | | | |
| **О-2 Зона социального назначения и обслуживания объектов предпринимательской деятельности** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 3.2 | | Социальное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат). | |
| 3.5.1. | | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | |
| 3.4.1 | | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории). | |
| 3.4.2 | | Стационарное медицинское обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи. | |
| 3.7 | | Религиозное использование | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | |
| 4.4 | | Магазины | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | |
| 5.1 | | Спорт | | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей. | |
| 3.3 | | Бытовое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | |
| 4.6 | | Общественное питание | | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | |
| 3.10.1 | | Амбулаторное ветеринарное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | |
| 8.3 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | |
| Условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 2.5 | | Среднеэтажная жилая застройка | Размещение жилых домов, предназначенных для разделения на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры);  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха;  размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома | | |
| 3.1 | | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | | |
| 4.1 | | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности). | | |
| 4.7 | | Гостиничное обслуживание | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых для извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | | |
| 4.3 | | Рынки | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | | |
| 4.9 | | Обслуживание автотранспорта | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271). | | |
| Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с нормами СП 42.13330.2011 и СП 44.13330.2011  Максимальный процент застройки от площади земельного участка – 60%.  Предельная высота зданий, строений, сооружений (кроме объектов религиозного назначения, объектов тепло и водоснабжения) – 15м.  Величина допустимого отступа здания от красной линии – не менее 5 м.  Расстояние от границ соседнего участка до основного строения – 5 м.  Не допускается новое строительство и реконструкция зданий без приспособлений для доступа маломобильных групп населения и использования их инвалидами. | | | | | |
| **Производственные и коммунальные зоны** | | | | | |
| **П-1 Производственно-складская зона** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 6.0 | Производственная деятельность | | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. | | |
| 6.3 | Легкая промышленность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для текстильной, фарфоро-фаянсовой, электронной промышленности. | | |
| 6.4 | Пищевая промышленность | | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | | |
| 6.6 | Строительная промышленность | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | | |
| 6.7 | Энергетика | | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений); размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | | |
| 6.8 | Связь | | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | | |
| 6.9 | Склады | | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | | |
| 7.2 | Автомобильный транспорт | | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | | |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в [коде 2.7.1](http://base.garant.ru/70736874/#block_10271). | | |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | | |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства | | |
| 8.3 | Обеспечение внутреннего правопорядка | | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | | |
|  |  | | Условно разрешенные виды использования | | |
| 3.3 | Бытовое обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | | |
| 4.4 | Магазины | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | | |
| 4.6 | Общественное питание | | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | | |
| Предельные размеры земельных участков производственной зоны устанавливаются в соответствии с нормами СП 42.13330.2011 и СП 18.13330.2011  Минимальная площадь земельного участка под гараж - 15 кв.м., максимальная площадь - 60 кв.м.  Размеры участка промышленного предприятия принимается равными отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии с СП 18.13330.2011  Максимальный процент застройки от площади производственной зоны – 60%  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15м.  Территорию промышленной зоны от жилой застройки, от ландшафтно-рекреационной зоны и зоны отдыха должна отделять санитарно-защитная зона (СЗЗ) в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03  Площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины СЗЗ: до 300м – 60%; от 300 до 1000м – 50%  Со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м. | | | | | |
| **П-2 Коммунально-складская зона** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 3.1 | | Коммунальное обслуживание | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | | |
| 6.9 | | Склады | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | | |
| 2.7.1 | | Объекты гаражного назначения | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | | |
| 3.10.2 | | Приюты для животных | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг в стационаре;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для содержания, разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека, оказания услуг по содержанию и лечению бездомных животных;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для организации гостиниц для животных | | |
| 4.0 | | Предпринимательство | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. | | |
| 4.1 | | Деловое управление | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности) | | |
| 8.3 | | Обеспечение внутреннего правопорядка | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий. | | |
| Условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 3.3 | | Бытовое обслуживание | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро). | | |
| 4.4 | | Магазины | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м. | | |
| 4.6 | | Общественное питание | Размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары). | | |
| Предельные размеры земельных участков производственной зоны устанавливаются в соответствии с нормами СП 42.13330.2011 и СП 18.13330.2011  Максимальный процент застройки от площади производственной зоны – 60%.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15м.  Объекты коммунально-складской зоны, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, отделяют от жилой застройки, от ландшафтно-рекреационной зоны и зоны отдыха санитарно-защитной зоной (СЗЗ) в соответствии с СанПиН 2.2.1/ 2.1.1. 1200-03.  Площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины СЗЗ: до 300м – 60%; от 300 до 1000м – 50%.  Со стороны селитебной территории необходимо предусматривать полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50м, а при ширине зоны до 100м – не менее 20м. | | | | | |
| **П-3 Зона транспортных сооружений** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 2.7.1 | | Объекты гаражного назначения | | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | |
| 4.9 | | Обслуживание автотранспорта | | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | |
| 4.9.1 | | Объекты придорожного сервиса | | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса; предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | |
| 7.2 | | Автомобильный транспорт | | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений; размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения; оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | |
| 12.0 | | Земельные участки (территории) общего пользования | | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. | |
| Условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 3.1 | | Коммунальное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | |
| 6.9 | | Склады | | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | |
| Размеры земельных участков, этажность и прочие параметры объектов транспортной инфраструктуры определяются по заданию на проектирование и в соответствии с действующими техническими регламентами и местными нормативами градостроительного проектирования.  Предельные размеры земельных участков производственных объектов устанавливаются в соответствии с нормами СП 42.13330.2011.  Максимальный процент застройки земельного участка складскими объектами - 60%.  Предельная высота зданий, строений, сооружений – 15м.  Максимальный процент застройки земельного участка объектами транспорта - 40%.  Максимальный процент застройки земельного участка гаражными комплексами - 70%.  Площадь участка под стоянку одного легкового автомобиля следует принимать 25 кв.м, в случае примыкания стоянки к проезжей части – 22,5 кв.м, размеры земельных участков для многоэтажных автостоянок определяются по заданию на проектирование.  Предельные размеры земельных участков для индивидуальных гаражей: минимальный -15 кв.м, максимальный размер -60 кв.м.  Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.  Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.  Минимальную площадь озеленения зоны транспортных объектов следует принимать 20%.  Следует предусматривать вдоль дорог со стороны жилой и общественной застройки поселений, садоводческих товариществ, полосы зеленых насаждений шириной не менее 10 м. | | | | | |
| **Рекреационные зоны** | | | | | |
| **Р-1 Зона парков и скверов** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 5.0 | | Отдых (рекреация) | | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования а также обустройство мест отдыха в них. | |
| 5.3 | | Охота и рыбалка | | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | |
| 12.0 | | Земельные участки (территории) общего пользования | | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. | |
| Условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 4.6 | | Общественное питание | | Размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары). | |
| 3.1 | | Коммунальное обслуживание | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). | |
| Предельные параметры разрешенного строительства в рекреационных зонах устанавливаются в соответствии с нормами СП 42.13330.2011  Максимальный процент застройки в границах земельного участка в рекреационной зоне Р-1 устанавливается 30%  Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.  Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.  Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 8 метров от планировочной отметки земли. | | | | | |
| **Р-2 Зона природных территорий** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 9.1 | | Охрана природных территорий | | Сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными | |
| 9.0 | | Деятельность по особой охране и изучению природы | | Сохранение и изучение растительного и животного мира путем создания особо охраняемых природных территорий, в границах которых хозяйственная деятельность, кроме деятельности, связанной с охраной и изучением природы, не допускается (государственные природные заповедники, национальные и природные парки, памятники природы, дендрологические парки, ботанические сады) | |
| 11.0 | | Водные объекты | | Ледники, снежники, ручьи, реки, озера, болота, территориальные моря и другие поверхностные водные объекты | |
| 11.1 | | Общее пользование водными объектами | | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | |
| Условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 12.0 | | Земельные участки (территории) общего пользования | | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства. | |
| Предельные параметры разрешенного строительства в рекреационных зонах устанавливаются в соответствии с нормами СП 42.13330.2011  Максимальный процент застройки в границах земельного участка в рекреационной зоне Р-2 устанавливается 30%  Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.  Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.  Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 8 м. от планировочной отметки земли. | | | | | |
| **Р-3 Зона спортивно-оздоровительного назначения** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 5.0 | Отдых (рекреация) | | | | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования а также обустройство мест отдыха в них. |
| 5.1 | Спорт | | | | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);  размещение спортивных баз и лагерей. |
| 5.2.1 | Туристическое обслуживание | | | | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей. |
| 3.4 | Здравоохранение | | | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.4.1 - 3.4.2 |
| 9.2 | Курортная деятельность | | | | Использование, в том числе с их извлечением, для лечения и оздоровления человека природных лечебных ресурсов (месторождения минеральных вод, лечебные грязи, рапой лиманов и озер, особый климат и иные природные факторы и условия, которые используются или могут использоваться для профилактики и лечения заболеваний человека), а также охрана лечебных ресурсов от истощения и уничтожения в границах первой зоны округа горно-санитарной или санитарной охраны лечебно-оздоровительных местностей и курорта |
| 9.2.1 | Санаторная деятельность | | | | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи);  размещение лечебно-оздоровительных лагерей |
| Условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 3.1 | Коммунальное обслуживание | | | | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередач, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг). |
| 4.6 | Общественное питание | | | | Размещения объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары). |
| Предельные параметры разрешенного строительства в рекреационных зонах устанавливаются в соответствии с нормами СП 42.13330.2011  Максимальный процент застройки в границах земельного участка в рекреационной зоне Р-3 устанавливается 60%  Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.  Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 5 м.  Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 8 метров от планировочной отметки земли. | | | | | |
| **Зоны сельскохозяйственного использования** | | | | | |
| **СХ Зона сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения** | | | | | |
| В соответствии с ч. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения. | | | | | |
| **СХ-1 Зона сельскохозяйственного использования** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 1.2 | | Выращивание зерновых и иных сельскохозяйственных культур | | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством зерновых, бобовых, кормовых, технических, масличных, эфиромасличных и иных сельскохозяйственных культур | |
| 1.3 | | Овощеводство | | Осуществление хозяйственной деятельности на сельскохозяйственных угодьях, связанной с производством картофеля, листовых, плодовых, луковичных и бахчевых сельскохозяйственных культур, в том числе с использованием теплиц | |
| 1.7 | | Животноводство | | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.8 - 1.11 | |
| 1.8 | | Скотоводство | | Осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с разведением сельскохозяйственных животных (крупного рогатого скота, овец, коз, лошадей, верблюдов, оленей);  сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, производство кормов, размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) | |
| 13.1 | | Ведение огородничества | | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | |
| 13.2 | | Ведение садоводства | | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений | |
| Условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 1.15 | | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | | | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| 12.0 | | Земельные участки (территории) общего пользования | | | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства |
| Предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются на основании СП 19.13330.2011 «Генеральные планы сельскохозяйственных предприятий» и в соответствии с нормами СП 42.13330.2011  Площадь земельных участков, предоставляемых гражданам, составляет:  а) для земельных участков, предназначенных для ведения огородничества – от 300 до 1000 кв. м;  б) для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства – от 400 до 2000 кв.м;  Для земельных участков, предназначенных для ведения садоводства минимальное расстояние от границ смежного земельного участка до основного строения – не менее 3 м, до построек для содержания скота и птицы – не менее 4 м, до прочих хозяйственных построек, строений, сооружений вспомогательного использования, открытых стоянок – не менее 1 м;  3) для территорий, предназначенных для ведения садоводства, огородничества минимально допустимая ширина проезжей части улиц – не менее 7 м, проездов между земельными участками — не менее 3,5 м;  4) высота ограждения земельных участков – не более 2,0 м;  Максимальный процент застройки в границах земельного участка в зоне СХ-1 устанавливается 25%  Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м.  Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до красных линий улиц и проездов должны быть не менее 3 м.  Минимальное расстояние проездов между земельными участками — не менее 3,5 м;  Максимальная высота вновь размещаемых и реконструируемых объектов капитального строительства, отнесенных к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования, не должна превышать 8 м. от планировочной отметки земли. | | | | | |
| **СХ-2 Зона сельскохозяйственных объектов в границах населенных пунктов** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 1.15 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции | | | | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| 1.9 | Звероводство | | | | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением в неволе ценных пушных зверей;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 1.10 | Птицеводство | | | | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением домашних пород птиц, в том числе водоплавающих;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции птицеводства;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| 1.11 | Свиноводство | | | | Осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением свиней;  размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения животных, производства, хранения и первичной переработки продукции;  разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала) |
| Условно разрешенные виды использования | | | | | |
| 1.18 | Обеспечение сельскохозяйственного производства | | | | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства |
| 4.9 | Обслуживание автотранспорта | | | | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 |
| Предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с СП 42.13330.2011  Максимальный процент застройки в границах земельного участка в зоне СХ-2 устанавливается 25% | | | | | |
| **Зоны специального назначения** | | | | | |
| **СН-1 Зона ритуального назначения** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 12.1 | Ритуальная деятельность | | | | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений |
| Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий; Предельные параметры разрешенного строительства устанавливаются в соответствии с нормами СП 42.13330.2011. | | | | | |
| **СН-2 Зона складирования и захоронения отходов** | | | | | |
| Основные виды разрешенного использования | | | | | |
| 12.2 | Специальная деятельность | | | | Размещение, хранение, захоронение, утилизация, накопление, обработка, обезвреживание отходов производства и потребления, медицинских отходов, биологических отходов, радиоактивных отходов, веществ, разрушающих озоновый слой, а также размещение объектов размещения отходов, захоронения, хранения, обезвреживания таких отходов (скотомогильников, мусоросжигательных и мусороперерабатывающих заводов, полигонов по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, мест сбора вещей для их вторичной переработки. |
| Предельные размеры земельных участков устанавливаются в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территорий; Предельные параметры разрешенного строительства не подлежат установлению. | | | | | |
| **Зоны перспективного развития**  Включают в себя участки территории поселения, предназначенные для планируемого размещения объектов капитального строительства. | | | | | |
| **Рз-1 Общественная зона** | | | | | |
| Выделена для перспективного строительства объектов общественного назначения | | | | | |
| **Рз-2 Селитебная зона** | | | | | |
| Выделена для перспективного строительства объектов жилой застройки | | | | | |
| **Рз-3 Производственная зона** | | | | | |
| Выделена для перспективного строительства объектов производственного назначения | | | | | |
| **Рз-4 Рекреационная зона** | | | | | |
| Выделена для перспективного строительства объектов рекреационного и спортивного назначения | | | | | |

**Статья 44. Территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются.**

1. Территории общего пользования используются в соответствии с настоящими Правилами.

2. Не допускается отчуждение и приватизация земель общего пользования.

3. На территориях общего пользования могут устанавливать публичные сервитуты на размещение инженерных коммуникаций, сооружений и объектов капитального строительства.

4. Территории общего пользования предназначены для:

- строительства и эксплуатации проезжей части, тротуаров, газонов;

- размещения сооружений для организации дорожного движения, в т.ч. пунктов ГИБДД;

- строительства и эксплуатация инженерных сетей и сооружений;

- строительства и эксплуатации развязок, переходов и т.п.;

- строительства и эксплуатации стоянок открытого типа;

- строительства и эксплуатации остановочных комплексов;

- размещения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

- размещения фонтанов, малых архитектурных форм;

- озеленения;

- размещения общественных туалетов;

- размещения открытых стоянок для легкового транспорта;

- площадок для выгула собак.

**Глава 13. Карта (схема) зон с особыми условиями использования территорий.**

**Статья 45. Карта зон с особыми условиями использования территории, связанными с санитарными и экологическими ограничениями.**

1. На настоящей карте отображаются санитарно-защитные зоны предприятий, определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

2. На настоящей карте отображаются водоохранные зоны водных объектов.

3. На настоящей карте отображаются охранные зоны линейных объектов.

**Статья 46. Ограничения в границах территорий, занятых линейными объектами**

Ограничения в границах территорий (земельных участков), занятых линейными сооружениями, устанавливаются действующим федеральным и краевым законодательством.

**Статья 47. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных санитарно-защитными и водоохранными зонами, другими зонами с особыми условиями использования территорий.**

1. Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

- объекты для проживания людей;

- коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

- предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

- склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

- предприятия пищевых отраслей промышленности;

- оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;

- комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;

- спортивные сооружения;

- парки;

- образовательные и детские учреждения;

- лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2. Виды использования земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов, которые не могут осуществляться:

- использование сточных вод для удобрения почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

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

- размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и Водного Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств;

- размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов;

- сброс сточных, в том числе дренажных, вод;

- разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых, в границах предоставленных им в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах горных отводов и (или) геологических отводов на основании утвержденного технического проекта в соответствии со [статьей 19.1](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_343/5a64531abe181f9ccf87022b85840976ad863c00/#dst35) Закона Российской Федерации от 21 февраля 1992 года N 2395-1 "О недрах").

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

4. В границах санитарно-защитных зон допускается размещать объекты по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

**Статья 48.** **Карта зон с особыми условиями использования территории, связанными с охраной объектов культурного наследия**

1. Границы зон действия ограничений застройки и землепользования по условиям охраны объектов культурного значения фиксируются на соответствующей схеме, которая по мере разработки и придания статуса официально утвержденного документа включаются в настоящие Правила в порядке внесения в них дополнений.