**Приложение**

**к решению Совета муниципального образования**

**городского поселения «Усогорск»**

**от 28 июня 2017 года №IV-10/1**

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

**муниципального образования городСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ «Усогорск»**

(в редакции решений Совета муниципального образования городского поселения «Усогорск» от 28.09.2017г. №IV-12/1, от 29.11.2017г №№IV-15/2,

IV-15/3, IV-15/4, IV-15/5, IV-15/6, IV-15/7, IV-15/8, IV-15/9, IV-15/10, от 15.02.2018г № IV-17/1, от 19.12.2019г № IV-40/4)

ОГЛАВЛЕНИЕ

[Часть I. Порядок применения и внесения изменений в правила землепользования и застройки.](#_Toc308438329) 5

[РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.](#_Toc308438330) 5

[Статья 1.1. Основные понятия, используемые в правилах землепользования и застройки](#_Toc308438331) 5

[Статья 1.2. Правовые основания введения, назначение и область применения Правил землепользования и застройки 1](#_Toc308438332)3

[Статья 1.3. Состав и структура Правил 14](#_Toc308438333)4

[Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение 16](#_Toc308438334)

[Статья 1.5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке 1](#_Toc308438335)9

[РАЗДЕЛ 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ И ИХ ПОЛНОМОЧИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ.](#_Toc308438336) 19

[Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений.](#_Toc308438337) 19

[Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке.](#_Toc308438338) 20

[Статья 2.3. Полномочия органов местного самоуправления в сфере обеспечения и применения правил землепользования и застройки. 20](#_Toc308438339)

[Статья 2.4. Правила землепользования и застройки как основа для принятия решений по застройке и землепользованию.](#_Toc308438340) 22

[РАЗДЕЛ 3. ПОЛОЖЕНИЕ О ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ПОСРЕДСТВОМ ПЛАНИРОВКИ ТЕРРИТОРИИ 22](#_Toc308438341)

[Статья 3.1. Общие положения о планировке территории. 22](#_Toc308438342)

Статья 3.1.1. Общие требования к документации по планировке территории………24

Статья 3.1.2.Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке

территории ……………………………………………………………………………….24

[Статья 3.2. Проекты планировки территории](#_Toc308438343) 25

[Статья 3.3. Проекты межевания территорий 24](#_Toc308438344)

[Статья 3.5. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения…………………………………………..……](#_Toc308438345)27

[РАЗДЕЛ 4. Предоставление прав на земельные участки 27](#_Toc308438346)

[Статья 4.1. Общие положения](#_Toc308438347) 29

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

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

[Статья 4.4. Переоформление прав на земельные участки](#_Toc308438351) 32

[Статья 4.5. Прекращение и ограничение прав на земельные участки.](#_Toc308438352) 33

[РАЗДЕЛ 5. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ И ПАРАМЕТРОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. 32](#_Toc308438353)

[Статья 5.1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 32](#_Toc308438354)

[Статья 5.2. Изменение одного вида разрешенного использования на другой вид разрешенного использования земельных участков и других объектов недвижимости 33](#_Toc308438355)

[Статья 5.3. Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 34](#_Toc308438356)

[Статья 5.4. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства 35](#_Toc308438357)

[Статья 5.5. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства 36](#_Toc308438358)

[Статья 5.6 Сервитуты 36](#_Toc308438359)

[Статья 5.7. Установление публичных сервитутов 37](#_Toc308438360)

[Статья 5.8. Ограничение прав на землю 37](#_Toc308438361)

[РАЗДЕЛ 6. ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ КАК ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИХ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА.](#_Toc308438362) 39

[Статья 6.1. Работы по формированию земельных участков.](#_Toc308438363) 39

[Статья 6.2. Принципы организации процесса градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных и муниципальных земель для предоставления их физическим и юридическим лицам.](#_Toc308438364) 39

[Статья 6.3. Условия предоставления (изъятия) земельных участков.](#_Toc308438365) 40

[Статья 6.4. Нормы предоставления земельных участков](#_Toc308438366) 40

[Статья 6.5. Межевание территории. 41](#_Toc308438367)

[Статья 6.6. Установление публичных сервитутов. 41](#_Toc308438368)

[Статья 6.7. Градостроительный план земельного участка. 42](#_Toc308438369)

[РАЗДЕЛ 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ. 42](#_Toc308438370)

[Статья 7.1. Общие положения о публичных слушаниях](#_Toc308438371) 42

[Статья 7.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования. 43](#_Toc308438372)

[Статья 7.3 Порядок предоставления разрешения на отклонение предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. 44](#_Toc308438373)

[Статья 7.4 Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории 45](#_Toc308438374)

[РАЗДЕЛ 8. ОСУЩЕСТВЛЕНИЕ КОНТРОЛЯ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ И ИЗМЕНЕНИЯМИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРОИЗВОДИМЫХ ИХ ВЛАДЕЛЬЦАМИ. 47](#_Toc308438375)

[Статья 8.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля.](#_Toc308438376) 47

[Статья 8.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости. 47](#_Toc308438377)

[РАЗДЕЛ 9. ПОРЯДОК ВНЕСЕНИЯ ДОПОЛНЕНИЙ И ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА землепользования и ЗАСТРОЙКИ. 47](#_Toc308438378)

[Статья 9.1. Основания для внесения изменений в Правила землепользования и застройки. 47](#_Toc308438379)

[Статья 9.2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки. 47](#_Toc308438380)

[РАЗДЕЛ 10. ТРЕБОВАНИЯ К ПРОЕКТИРОВАНИЮ И СТОРОИТЕЛЬСТВУ ОТДЕЛЬНЫХ ЭЛЕМЕНТОВ ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ 48](#_Toc308438381)

[Статья 10.1. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства.](#_Toc308438382) 48

[Статья 10.2. Требования к внешнему облику муниципального образования и улучшению его эстетического уровня. 50](#_Toc308438383)

[Статья 10.3. Требования по охране окружающей среды.](#_Toc308438384) 51

[Статья 10.4. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры. 51](#_Toc308438385)

[Статья 10.5. Порядок использования земель историко-культурного назначения и оформления работ по сохранению объектов историко-культурного наследия (памятников истории и культуры). 54](#_Toc308438386)

[Статья 10.6. Осуществление инженерных изысканий. 55](#_Toc308438387)

[РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.](#_Toc308438388) 56

[Статья 11.1. О введении в действие настоящих Правил застройки.](#_Toc308438389) 56

[Часть II. КАРТА градостроительного зонирования. 57](#_Toc308438390)

[РАЗДЕЛ 12. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. 57](#_Toc308438391)

[Часть III. Градостроительные регламенты. 58](#_Toc308438392)

[РАЗДЕЛ 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ](#_Toc308438393) 58

[Статья 13.1. Общие положения. 58](#_Toc308438394)

[Статья 13.3. Перечень территориальных зон. 59](#_Toc308438396)

[Статья 13.4. Жилые зоны. 61](#_Toc308438397)

[Статья 13.5. Общественно-деловые зоны. 74](#_Toc308438398)

[Статья 13.6. Зоны транспортной и инженерной инфраструктур 83](#_Toc308438399)

[Статья 13.7. Рекреационные зоны](#_Toc308438400) 83

[Статья 13.8. Зоны сельскохозяйственного назначения](#_Toc308438401) 93

[Статья 13.9. Зоны специального назначения 101](#_Toc308438402)

[Статья 13.10. Производственные зоны](#_Toc308438403) 105

[РАЗДЕЛ 14. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ В ЗОНАХ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ. 113](#_Toc308438404)

[Статья 14.1. Дополнительные градостроительные регламенты в границах водоохранных зон и прибрежных полос. 113](#_Toc308438405)

[Статья 14.2. Дополнительные градостроительные регламенты на территориях затопления паводком 1% обеспеченности. 114](#_Toc308438406)

[Статья 14.3. Дополнительные градостроительные регламенты в границах санитарно-защитных зон (С33) и зон санитарной охраны подземных источников водоснабжения. 114](#_Toc308438407)

[Статья 14.4. Дополнительные градостроительные регламенты по условиям охраны объектов культурного наследия (памятников археологии). 115](#_Toc308438408)

Правила землепользования и застройки городского поселения «Усогорск» Удорского района Республики Коми являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами (субъекта Российской Федерации), Уставом МО городского поселения «Усогорск» Удорского района Республики Коми, генеральным планом городского поселения «Усогорск» Удорского района Республики Коми, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Муниципального Образования, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

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

РАЗДЕЛ 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

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

В правилах землепользования и застройки городского поселения «Усогорск» Удорского района Республики Коми (далее – Правила) используются следующие основные понятия:

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

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

береговая полоса – полоса земли вдоль береговой линии (границам водного объекта), предназначенная для общего пользования;

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

**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. В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности[[3]](#footnote-3)[3]

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;[[4]](#footnote-4)[4]

**градостроительная деятельность** - деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений[[5]](#footnote-5)[5]

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

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

**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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населенияустанавливаемые 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, ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, а также применительно к территориям, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности соответствующей территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения;

**документы территориального планирования** - документы территориального планирования по определению назначения территории исходя из совокупности социальных, экономических, экологических и иных факторов в целях обеспечения устойчивого развития территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, обеспечение учета интересов граждан и их объединений, муниципального образования;[[8]](#footnote-8)[10]

**земельный участок** как объект земельных отношений - часть поверхности земли (в том числе почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке. Земельный участок может быть делимым и неделимым. Делимым является земельный участок, который может быть разделен на части, каждая из которых после раздела образует самостоятельный земельный участок, разрешенное использование которого может осуществляться без перевода его в состав земель иной категории, за исключением случаев, установленных федеральными законами;[[9]](#footnote-9)[11]

**застройщик** - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;[[10]](#footnote-10)[12]

**заказчик** - физическое или юридическое лицо, которое уполномочено застройщиком представлять его интересы при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивает от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;[[11]](#footnote-11)[13]

**землевладельцы** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения;[[12]](#footnote-12)[14]

**землепользователи** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования;[[13]](#footnote-13)[15]

**зоны с особыми условиями использования территорий** - 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), защитные зоны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, приаэродромная территория, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности** - территория, в пределах которой устанавливается режим использования земель, ограничивающий строительство и хозяйственную деятельность, определяются требования к реконструкции существующих зданий и сооружений;[[14]](#footnote-14)[17]

**зоны охраны объектов культурного наследия** – территории с особыми условиями использования, регулируемыми законодательством об объектах культурного наследия, границы которых (за исключением границ зон охраны особо ценных объектов культурного наследия народов Российской Федерации и объектов культурного наследия, включенных в Список всемирного наследия), режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах данных зон утверждаются на основании проекта зон охраны объекта культурного наследия вотношении объектов культурного наследия местного (муниципального) значения - в порядке, установленном законами субъектов Российской Федерации. В состав зон охраны объектов культурного наследия входят: охранная зона, зона регулирования застройки и хозяйственной деятельности и зона охраняемого природного ландшафта;[[15]](#footnote-15)[18]

**изменение недвижимости** - изменение вида (видов) использования земельного участка, или зданий, строений, сооружений на нем, а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, перемещения или сноса существующих зданий, строений, сооружений;[[16]](#footnote-16)[19]

**инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры** - комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города;[[17]](#footnote-17)[20]

**информационные системы обеспечения градостроительной деятельности** - организованный в соответствии с требованиями Градостроительного кодекса систематизированный свод документированных сведений о развитии территории, застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений;[[18]](#footnote-18)[21]

**кадастровый и технический учет (инвентаризация)** (далее также - учет) объекта недвижимости - описание и индивидуализация объекта недвижимого имущества (земельного участка, здания, сооружения, жилого или нежилого помещения), в результате чего он получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других объектов недвижимого имущества. Учет объекта недвижимого имущества сопровождается присвоением ему кадастрового номера;[[19]](#footnote-19)[22]

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

**коэффициент строительного использования земельного участка** - отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка;[[20]](#footnote-20)[23]

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектовлинии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования и (или) границы территорий, занятых линейными объектами и (или) предназначенных для размещения линейных объектов;

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений;[[21]](#footnote-21)[25]

**линии регулирования застройки** - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории, в градостроительных планах земельных участков по красным линиям, или с отступом от красных линий и предписывающие расположение внешних контуров проектируемых зданий, строений, сооружений;[[22]](#footnote-22)[26]

**многоквартирный жилой дом** - жилой дом, состоящий из двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;[[23]](#footnote-23)[27]

**межевание объектов землеустройства** - работы по установлению на местности границ муниципального образования, границ земельных участков с закреплением таких границ межевыми знаками и описанию их местоположения. Межевание объектов землеустройства осуществляется на основе сведений государственного земельного кадастра, землеустроительной, градостроительной и иной связанной с использованием, охраной и перераспределением земель документации;[[24]](#footnote-24)[28]

**недвижимое имущество (недвижимость)**, права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», - земельные участки, участки недр и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, предприятия как имущественные комплексы;[[25]](#footnote-25)[29]

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков, навесов и других подобных построек;[[26]](#footnote-26)[30]

**ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);[[27]](#footnote-27)[31]

**отклонения от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от предельных параметров разрешенного строительства - высоты построек, процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т.д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;[[28]](#footnote-28)[32]

**организационный комитет -** коллегиальный орган, созданный в целях подготовки и проведения публичных слушаний, в состав которого входят отдельные должностные лица органов местного самоуправления, заинтересованные жители муниципального образования;[[29]](#footnote-29)[33]

**правила землепользования и застройки** - документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений;[[30]](#footnote-30)[34]

**подрядчик** - физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (заказчиком) работы по строительству, реконструкции зданий, строений, сооружений, их частей;[[31]](#footnote-31)[35]

**проектная документация** – документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным планом земельного участка, содержащая текстовые и графические материалы, определяющие архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей

**процент застройки участка** - выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями; [[32]](#footnote-32)[37]

**публичный сервитут** - право ограниченного общественного пользования земельным участком. Публичный сервитут устанавливается законом или иным нормативным правовым актом органа местного самоуправления на основе документации по планировке территории и правил застройки и землепользования, в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов государства, местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний;[[33]](#footnote-33)[38]

**прибрежная защитная полоса** – территория, устанавливаемая в границе водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;[[34]](#footnote-34)[39]

**публичные слушания –** форма реализации населением муниципального образования права на участие в обсуждении проектов муниципальных правовых актов по вопросам местного значения;[[35]](#footnote-35)[40]

**разрешение на строительство -** документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации; документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации;[[36]](#footnote-36)[41]

**разрешение на ввод объекта в эксплуатацию -** документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.;[[37]](#footnote-37)[42]

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов недвижимости** - использование недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, а также публичными сервитутами;[[38]](#footnote-38)[43]

**реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов)** - изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов;[[39]](#footnote-39)[44]

**реконструкция линейных объектов** - изменение параметров линейных объектов или их участков (частей), которое влечет за собой изменение класса, категории и (или) первоначально установленных показателей функционирования таких объектов (мощности, грузоподъемности и других) или при котором требуется изменение границ полос отвода и (или) охранных зон таких объектов;

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

**строительство** - создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);[[40]](#footnote-40)[45]

**собственники земельных участков** - лица, являющиеся собственниками земельных участков;[[41]](#footnote-41)[46]

**сервитут** – право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения;[[42]](#footnote-42)[47]

**территориальные зоны** - зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены градостроительные регламенты;[[43]](#footnote-43)[48]

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);[[44]](#footnote-44)[49]

**технические регламенты -** документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации); до принятия технических регламентов действуют нормативные технические документы в части не противоречащие законодательству о техническом регулировании;[[45]](#footnote-45)[50]

**устойчивое развитие территорий** - обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений;[[46]](#footnote-46)[51]

**участник публичных слушаний–**заинтересованный житель муниципального образования, должностное лицо органа местного самоуправления, председатель общественного объединения, действующего на территории муниципального образования;[[47]](#footnote-47)[52]

**функциональные зоны** - зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.[[48]](#footnote-48)[53]

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

1.2.1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, городского поселения «Усогорск» Удорского района вводят систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании - делении всей территории в границах муниципального образования на территориальные зоны с установлением для каждой из них единого градостроительного регламента по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков в границах этих территориальных зон, для: защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции; подготовке документов для передачи прав на земельные участки, находящиеся в государственной и муниципальной собственности, физическим и юридическим лицам для осуществления строительства, реконструкции объектов недвижимости; контроля соответствия градостроительным регламентам проектной документации, завершенных строительством объектов и их последующего использования.

Правила подготовлены на основании схемы территориального планирования (генерального плана) МО городского поселения «Усогорск» Удорского района Республики Коми, который является основным документом, определяющим долгосрочную стратегию его градостроительного развития и условия формирования среды жизнедеятельности.

Правила землепользования и застройки устанавливают градостроительные требования к планированию развития территории МО городского поселения «Усогорск» Удорского района Республики Коми, порядок осуществления градостроительной деятельности на территории городского поселения «Усогорск», регулируют порядок строительного изменения объектов недвижимости, определяют полномочия, права и обязанности участников процесса градостроительных преобразований.

1.2.2. Правила разрабатываются в целях:

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

2) создания условий для планировки территории муниципального образования;

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

4) создания условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;[[49]](#footnote-49)[54]

1.2.3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

1) проведению градостроительного зонирования территории МО городского поселения «Усогорск» и установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

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

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

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

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

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

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

8) внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам;[[50]](#footnote-50)[55]

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

1.2. 4. Правила действуют на территории МО городского поселения «Усогорск» Удорского района Республики Коми.

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

1.2.5. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

2) иными нормативными правовыми актами МО городского поселения «Усогорск» по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

Статья 1.3. Состав и структура Правил

1.3.1. Правила включают в себя:

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

2) карту градостроительного зонирования;

3) градостроительные регламенты.

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

1) о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления;

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

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

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

5) о внесении изменений в Правила;

Кроме того, в Правила включены дополнительные разделы:

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

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

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

Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

- красным линиям;

- границам земельных участков;

- границам населённых пунктов МО городского поселения «Усогорск»;

- естественным границам природных объектов;

- иным границам.

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

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.[[51]](#footnote-51)[56]

Статья 1.4. Градостроительные регламенты и их применение

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

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

1.4.2. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом:

1) строительства в границах территориальной зоны;

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

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

4) видов территориальных зон;

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

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

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

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

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

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

Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.». Установление основных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является обязательным применительно к каждой территориальной зоне, в отношении которой устанавливается градостроительный регламент.

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

1.4.5. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

1) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются выявленными объектами культурного наследия и решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении которых принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

2) в границах территорий общего пользования;

3) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, земель запаса, земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов), сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения, земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

До установления градостроительных регламентов в отношении земельных участков, включенных в границы населенных пунктов из земель лесного фонда (за исключением лесных участков, которые до 1 января 2016 года предоставлены гражданам или юридическим лицам либо на которых расположены объекты недвижимого имущества, права на которые возникли до 1 января 2016 года, и разрешенное использование либо назначение которых до их включения в границы населенного пункта не было связано с использованием лесов), такие земельные участки используются с учетом ограничений, установленных при использовании городских лесов в соответствии с лесным законодательством.

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

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

1.4.8. В случае, если использование указанных в подпункте 1.4.6. настоящего пункта земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.[[52]](#footnote-52)[57]

Статья 1.5. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1.5.1. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения, в сети «Интернет».[[53]](#footnote-53)[58]

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

Администрация МО городского поселения «Усогорск» Удорского района Республики Коми обеспечивает возможность ознакомиться с настоящими Правилами всем желающим путем:

- публикации Правил и открытой продажи их копий;

- помещения Правил в сети « Интернет»;

- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав картографических и иных документов в органе местного самоуправления, уполномоченного в области градостроительной деятельности, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в МО городского поселения «Усогорск»;

- предоставления органом, уполномоченном в области градостроительной деятельности, физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам (кварталам, микрорайонам).

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

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

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

Статья 2.1. Полномочия органов местного самоуправления в области градостроительных отношений

2.1.1. Структуру органов местного самоуправления МО городского поселения «Усогорск» Удорского района Республики Коми, согласно Уставу МО городского поселения «Усогорск» Удорского района Республики Коми, составляют:

* представительный орган – Совет городского поселения «Усогорск»;
* глава муниципального образования – городского поселения «Усогорск»;
* исполнительно-распорядительный орган – администрация муниципального образования.

2.1.2. Регулировать и контролировать землепользование и застройку уполномочены отдел строительства, жилищно-коммунального хозяйства, энергетики и дорожной деятельности администрации муниципального образования муниципального района «Удорский», сектор по земельным вопросам отдела по управлению муниципальным имуществом администрации муниципального образования муниципального района «Удорский», департамент по охране объектов культурного наследия Республики Коми (памятников истории и культуры).

2.1.3. К полномочиям органов администрации муниципального образования муниципального района «Удорский» в области градостроительной деятельности относятся:

1) утверждение документации генерального плана МО;

2) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования Муниципального образования;

3) утверждение правил землепользования и застройки МО;

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

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

6) принятие решений о развитии застроенных территорий;[[54]](#footnote-54)[59]

7) информирование населения о возможном или предстоящем предоставлении земельных участков для строительства.[[55]](#footnote-55)[60]

Также к вопросам местного значения администрации МО МР «Удорский» относится резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков в границах МО для муниципальных нужд, осуществление земельного контроля за использованием земель Муниципального образования.[[56]](#footnote-56)[61]

2.1.4. К полномочиям органов местного самоуправления относится распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена.[[57]](#footnote-57)[62]

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

Статья 2.2. Комиссия по землепользованию и застройке.

2.2.1.Одновременно с принятием решения о подготовке проекта правил землепользования и застройки главой муниципального образования утверждаются состав и порядок деятельности комиссии по подготовке проекта и реализации правил землепользования и застройки (далее - Комиссия).[[58]](#footnote-58)[63]

Орган местного самоуправления осуществляет проверку проекта правил землепользования и застройки, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, генеральному плану городского поселения «Усогорск».[[59]](#footnote-59)[64]

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

Комиссия:

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

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

- проводит публичные слушания в порядке, определяемом уставом МО городского поселения «Усогорск» и нормативными правовыми актами местного уровня;

- подготавливает Главе самоуправления заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного самоуправления, касающихся вопросов землепользования и застройки;

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

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

По должности в состав Комиссии входят руководители структурных подразделений администрации МО МР «Удорский», обладающих полномочиями по социально-экономическому и территориальному планированию, регулированию землепользования и застройки.

Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. Итоги каждого заседания Комиссии оформляются подписанным председателем и секретарем протоколом. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.[[60]](#footnote-60)[65]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.2. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка использования и застройки территории муниципального образования городского поселения «Усогорск» обеспечивается органами исполнительной власти:

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

при выдаче разрешений на строительство;

при выдаче разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

при контроле объектов градостроительной деятельности в процессе их использования;

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

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

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

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

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

Статья 3.1. Общие положения о планировке территории.

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в целях обеспечения устойчивого развития территорий, в том числе выделения элементов планировочной структуры, установления границ земельных участков, установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства.

2. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 3 настоящей статьи.

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объекта капитального строительства является обязательной в следующих случаях:

1) необходимо изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд в связи с размещением объекта капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

2) необходимы установление, изменение или отмена красных линий;

3) необходимо образование земельных участков в случае, если в соответствии с земельным законодательством образование земельных участков осуществляется только в соответствии с проектом межевания территории;

4) размещение объекта капитального строительства планируется на территориях двух и более муниципальных образований, имеющих общую границу (за исключением случая, если размещение такого объекта капитального строительства планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого объекта капитального строительства не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов);

5) планируются строительство, реконструкция линейного объекта (за исключением случая, если размещение линейного объекта планируется осуществлять на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и для размещения такого линейного объекта не требуются предоставление земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и установление сервитутов). Правительством Российской Федерации могут быть установлены иные случаи, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории.

4. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

5. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории в целях, предусмотренных частью 2 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

6. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 5 настоящей статьи. Подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа.

7. Состав и содержание документации по планировке территории устанавливается в соответствии со ст. 42 - 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации, ст. 12 и 13 Закона Республики Коми от 08.05.2007 № 43-РЗ «О некоторых вопросах в области градостроительной деятельности в Республике Коми».

**Статья 3.1.1. Общие требования к документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в отношении выделяемых проектом планировки территории одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, определенных правилами землепользования и застройки территориальных зон и (или) установленных схемами территориального планирования муниципальных районов, генеральными планами поселений, городских округов функциональных зон.

2. При подготовке документации по планировке территории до установления границ зон с особыми условиями использования территории учитываются размеры этих зон и ограничения по использованию территории в границах таких зон, которые устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Подготовка графической части документации по планировке территории осуществляется:

1) в соответствии с системой координат, используемой для ведения Единого государственного реестра недвижимости;

2) с использованием цифровых топографических карт, цифровых топографических планов, требования к которым устанавливаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти.

**Статья 3.1.2. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории**

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется в соответствии с материалами и результатами инженерных изысканий в случаях, предусмотренных в соответствии с частью 2 настоящей статьи.

2. Виды инженерных изысканий, необходимых для подготовки документации по планировке территории, порядок их выполнения, а также случаи, при которых требуется их выполнение, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

3. Состав материалов и результатов инженерных изысканий, подлежащих размещению в информационных системах обеспечения градостроительной деятельности, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, государственном фонде материалов и данных инженерных изысканий, Едином государственном фонде данных о состоянии окружающей среды, ее загрязнении, а также форма и порядок их представления устанавливаются Правительством Российской Федерации.

4. Инженерные изыскания для подготовки документации по планировке территории выполняются в целях получения:

1) материалов о природных условиях территории, в отношении которой осуществляется подготовка такой документации, и факторах техногенного воздействия на окружающую среду, прогнозов их изменения в целях обеспечения рационального и безопасного использования указанной территории;

2) материалов, необходимых для установления границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, уточнения их предельных параметров, установления границ земельных участков;

3) материалов, необходимых для обоснования проведения мероприятий по организации поверхностного стока вод, частичному или полному осушению территории и других подобных мероприятий (далее - инженерная подготовка), инженерной защите и благоустройству территории.

5. Состав и объем инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории, метод их выполнения устанавливаются с учетом требований технических регламентов программой инженерных изысканий, разработанной на основе задания лица, принявшего решение о подготовке документации по планировке территории в соответствии с настоящим Кодексом, в зависимости от вида и назначения объектов капитального строительства, размещение которых планируется в соответствии с такой документацией, а также от сложности топографических, инженерно-геологических, экологических, гидрологических, метеорологических и климатических условий территории, степени изученности указанных условий.

6. Результаты инженерных изысканий, выполненных для подготовки документации по планировке территории, могут быть использованы для подготовки проектной документации объектов капитального строительства, размещаемых в соответствии с указанной документацией.

Статья 3.2. Проекты планировки территории

1. Подготовка проектов планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления границ территорий общего пользования, границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства, определения характеристик и очередности планируемого развития территории.

2. Проект планировки территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по ее обоснованию.

Состав основной части проекта планировки территории, материалов по обоснованию проекта планировки территории устанавливаются в соответствии со ст. 42 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 3.3. Проекты межевания территорий

1. Подготовка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, расположенной в границах одного или нескольких смежных элементов планировочной структуры, границах определенной правилами землепользования и застройки территориальной зоны и (или) границах установленной схемой территориального планирования муниципального района, генеральным планом поселения, городского округа функциональной зоны.

2. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

1) определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

2) установления, изменения, отмены красных линий для застроенных территорий, в границах которых не планируется размещение новых объектов капитального строительства, а также для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, применительно к которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение, отмена влекут за собой исключительно изменение границ территории общего пользования.

3. Проект межевания территории состоит из основной части, которая подлежит утверждению, и материалов по обоснованию этого проекта.

4. Основная часть проекта межевания территории включает в себя текстовую часть и чертежи межевания территории.

5. Текстовая часть проекта межевания территории включает в себя:

1) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, в том числе возможные способы их образования;

2) перечень и сведения о площади образуемых земельных участков, которые будут отнесены к территориям общего пользования или имуществу общего пользования, в том числе в отношении которых предполагаются резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

3) вид разрешенного использования образуемых земельных участков в соответствии с проектом планировки территории в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом.

6. На чертежах межевания территории отображаются:

1) границы планируемых (в случае, если подготовка проекта межевания территории осуществляется в составе проекта планировки территории) и существующих элементов планировочной структуры;

2) красные линии, утвержденные в составе проекта планировки территории, или красные линии, утверждаемые, изменяемые проектом межевания территории в соответствии с пунктом 2 части 2 настоящей статьи;

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

4) границы образуемых и (или) изменяемых земельных участков, условные номера образуемых земельных участков, в том числе в отношении которых предполагаются их резервирование и (или) изъятие для государственных или муниципальных нужд;

5) границы зон действия публичных сервитутов.

7. Материалы по обоснованию проекта межевания территории включают в себя чертежи, на которых отображаются:

1) границы существующих земельных участков;

2) границы зон с особыми условиями использования территорий;

3) местоположение существующих объектов капитального строительства;

4) границы особо охраняемых природных территорий;

5) границы территорий объектов культурного наследия.

8. Подготовка проектов межевания территории осуществляется с учетом материалов и результатов инженерных изысканий в случаях, если выполнение таких инженерных изысканий для подготовки документации по планировке территории требуется в соответствии с настоящим Кодексом. В целях подготовки проекта межевания территории допускается использование материалов и результатов инженерных изысканий, полученных для подготовки проекта планировки данной территории, в течение не более чем пяти лет со дня их выполнения.

9. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и (или) изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, иными требованиями к образуемым и (или) изменяемым земельным участкам, установленными федеральными законами и законами субъектов Российской Федерации, техническими регламентами, сводами правил.

10. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в таком проекте межевания территории должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

11. В проекте межевания территории, подготовленном применительно к территории исторического поселения, учитываются элементы планировочной структуры, обеспечение сохранности которых предусмотрено законодательством об охране объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации.

12. В случае подготовки проекта межевания территории, расположенной в границах элемента или элементов планировочной структуры, утвержденных проектом планировки территории, в виде отдельного документа публичные слушания не проводятся, за исключением случая подготовки проекта межевания территории для установления, изменения, отмены красных линий в связи с образованием и (или) изменением земельного участка, расположенного в границах территории, в отношении которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, при условии, что такие установление, изменение красных линий влекут за собой изменение границ территории общего пользования.

Статья 3.4. исключена

**Статья 3.5. Особенности подготовки документации по планировке территории применительно к территории поселения**

1. Решение о подготовке документации по планировке территории применительно к территории поселения, за исключением случаев, указанных в [частях 2](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111DdCzEM) - [4.2](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111DdCz8M) и [5.2 статьи 45](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111AdCzFM) Градостроительного кодекса Российской Федерации, принимается органом местного самоуправления поселения по инициативе указанного органа либо на основании предложений физических или юридических лиц о подготовке документации по планировке территории.

2. Указанное в [части 1](#Par0) 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 и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».

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

3.1. Заинтересованные лица, указанные в [части 1.1 статьи 45](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111CdCzAM) Градостроительного кодекса Российской Федерации, осуществляют подготовку документации по планировке территории в соответствии с требованиями, указанными в [части 10 статьи 45](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA111AdCz8M) Градостроительного кодекса Российской Федерации, и направляют ее для утверждения в орган местного самоуправления поселения.

4. Орган местного самоуправления поселения осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям, установленным [частью 10 статьи 45](consultantplus://offline/ref=5CC723B12FDE0A2EDBAF28E930B1660357CD3F9BC6476B76FAC53D2CF902EA7D40ACFBDA151EC8C1dAz5M) Градостроительного кодекса Российской Федерации. По результатам проверки указанный орган принимает соответствующее решение о направлении документации по планировке территории главе поселения, или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

5. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации органом местного самоуправления поселения, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

5.1. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории не проводятся, если они подготовлены в отношении:

1) территории, в границах которой в соответствии с правилами землепользования и застройки предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

2) территории в границах земельного участка, предоставленного некоммерческой организации, созданной гражданами, для ведения садоводства, огородничества, дачного хозяйства или для ведения дачного хозяйства иному юридическому лицу;

3) территории для размещения линейных объектов в границах земель лесного фонда.

6. Порядок организации и проведения публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории определяется уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений статьи 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

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

9. Участники публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления поселения свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории или проекта межевания территории, для включения их в протокол публичных слушаний.

10. Заключение о результатах публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения) в сети «Интернет».

11. Администрация поселения направляет Главе поселения подготовленную документацию по планировке территории, протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключение о результатах публичных слушаний не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний.

12. Глава поселения с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории и заключения о результатах публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории или об отклонении такой документации и о направлении ее в Администрацию поселения на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

13. Утвержденная документация по планировке территории (проекты планировки территории и проекты межевания территории) подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте поселения (при его наличии) в сети «Интернет».

РАЗДЕЛ 4. Предоставление прав на земельные участки

Статья 4.1. Общие положения

1. Предоставление земельных участков на территории муниципального образования городского поселения «Усогорск» осуществляется от имени администрации муниципального образования городского поселения «Усогорск» уполномоченным органом в области имущественных отношений администрации муниципального образования муниципального района «Удорский» (далее – управление имущественных отношений) в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, Уставом муниципального образования городского поселения «Усогорск» настоящим Положением и иными нормативными правовыми актами муниципального образования городского поселения «Усогорск».

2. До разграничения государственной собственности на землю распоряжение земельными участками осуществляет органы местного самоуправления в пределах предоставленных полномочий муниципального образования городского поселения «Усогорск».

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

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов.

Порядок проведения работ по формированию земельных участков устанавливается нормативным правовым актом главы муниципального образования городского поселения «Усогорск».

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

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

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

- переоформления права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- переоформления права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

5. Распоряжение земельными участками на территории муниципального образования определяется нормативным правовым актом главы муниципального образования городского поселения «Усогорск».

Статья 4.2. Организация и проведение торгов (аукционов, конкурсов) по продаже земельных участков или права на заключение договоров аренды земельных участков на территории МО городского поселения «Усогорск»

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

2. Основными принципами организации и проведения торгов являются:

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

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

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

- объективность оценки предложений всех участников торгов;

- единство требований ко всем претендентам и участникам торгов;

- единство условий о предмете торгов, представляемых всем участникам.

3. Предметом торгов может являться:

1) земельный участок, сформированный в соответствии с градостроительными регламентами и картой территориального зонирования населённых пунктов муниципального образования городского поселения «Усогорск»;

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

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

4. Организация подготовки к продаже на торгах земельного участка в собственность или продажи права на заключение договора аренды земельного участка осуществляется по решению организатора торгов в порядке установленном нормативным правовым актом главы городского поселения «Усогорск».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 4.4. Переоформление прав на земельные участки

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

- переоформление права постоянного (бессрочного) пользования земельным участком;

- переоформление права пожизненного наследуемого владения земельным участком.

2. Решение о переоформлении прав на земельный участок принимается органами местного самоуправления муниципального образования городского поселения «Усогорск» в течение месяца с момента поступления заявления.

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

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

- право собственности;

- право аренды.

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

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

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

- право собственности;

- право аренды.

Переоформление указанных прав производится в сроки, установленные действующим законодательством.

Статья 4.5. Прекращение и ограничение прав на земельные участки.

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

Могут быть прекращены:

- право собственности;

- право постоянного (бессрочного) пользования;

- право пожизненного наследуемого владения;

- аренда;

- право безвозмездного срочного пользования;

- право ограниченного пользования (сервитут).

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

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

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

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.[[61]](#footnote-61)[66]

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

5.1.1.Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

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

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

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

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

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

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.[[62]](#footnote-62)[67]

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

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

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

5.1.3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.[[63]](#footnote-63)[68]

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

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

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

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

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

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

5.2.1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.[[64]](#footnote-64)[69]

Решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой муниципального образования городского поселения «Усогорск» с учетом публичных слушаний.[[65]](#footnote-65)[70]

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

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

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

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее пяти лет (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

4) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования объектов недвижимости;

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

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

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

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

5.2.3 . Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости осуществляется при условии:

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, специального согласования посредством публичных слушаний в порядке, определенном настоящими Правилами, - в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости является условно разрешенным;

2) выполнения технических регламентов – в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство;

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

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

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

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

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

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

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

- иные показатели.

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

5.3.3. В пределах территориальных зон могут устанавливаться подзоны с одинаковыми видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, но с различными предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства и сочетаниями таких размеров и параметров.[[66]](#footnote-66)[71]

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

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

5.4.2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется Уставом муниципального образования городского поселения «Усогорск» или нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования городского поселения «Усогорск».

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

5.4.4. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия такого решения и направляет их главе муниципального образования городского поселения «Усогорск».

5.4.5. Глава муниципального образования городского поселения «Усогорск» в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения.

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

5.4.7. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. [[67]](#footnote-67)[72]

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

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

5.5.2. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства,

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

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

5.5.4. Глава муниципального образования городского поселения «Усогорск» принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятия решения.

5.5.5. Физическое или юридическое лицо вправе оспорить в судебном порядке решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения.[[68]](#footnote-68)[73]

Статья 5.6 Сервитуты

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

В зависимости от сроков сервитуты могут быть срочными или постоянными.

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 5.7. Установление публичных сервитутов

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

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

5.7.3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования городского поселения «Усогорск».

Статья 5.8. Ограничение прав на землю

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

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

5.8.2. Могут устанавливаться следующие ограничения прав на землю:

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

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

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

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

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

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

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

- на праве собственности;

- на праве постоянного (бессрочного) пользования;

- на праве пожизненного наследуемого владения.

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

5.8.5. Ограничения прав на земельный участок подлежат государственной регистрации.

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

5.8.6. Ограничение прав на землю устанавливается:

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

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

- решением суда в порядке, установленном действующим законодательством.

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

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

Статья 6.1. Работы по формированию земельных участков.

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

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

- границы;

- разрешенные виды использования;

- параметры разрешенных строительных преобразований объектов недвижимости;

- сведения о сервитутах (ограничениях).

Согласно Федеральному закону №53, должно быть проведено предварительное согласование по земельному участку либо на общественных слушаниях, либо на комиссии по выбору земельных участков на территории городского поселения «Усогорск».

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

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

- материалы выноса границ земельных участков в натуру;

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

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

- решение администрации МО МР «Удорский» о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или о предоставлении земельных участков без проведения торгов;

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

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

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

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

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

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

1) неразделенным на земельные участки государственным и муниципальным землям, территориям посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания) и градостроительных планов земельных участков, используемых для проведения землеустроительных работ, принятия решений о предоставлении сформированных земельных участков физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации;

2) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков с установлением характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием таких планов для подготовки проектной документации;

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

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

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

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

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

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

1) выделение земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами администрации МО МР «Удорский»;

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

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

Подготовленные и сформированные из состава государственных, муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства в порядке, установленном земельным законодательством.[[69]](#footnote-69)[75]

Статья 6.3. Условия предоставления (изъятия) земельных участков.

6.3.1. Сформированные в соответствии с требованиями статьи 6.1-6.2. Правил земельные участки в границах муниципального образования городского поселения «Усогорск» представляются физическим и юридическим лицам:

на условиях торгов (конкурсов, аукционов) по инициативе администрации МО ГП «Усогорск».

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

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

Статья 6.4. Нормы предоставления земельных участков

Предельные размеры (минимальные и максимальные) земельных участков, вновь предоставляемых под индивидуальное строительство в границах муниципального образования городского поселения «Усогорск» устанавливаются от 0,03до 0,30 га.

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

Статья 6.5. Межевание территории.

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

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

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

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

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

6.5.5. В случае, если размеры ранее предоставленного земельного участка меньше размеров установленных градостроительными правовыми актами администрации МО МР «Удорский», то в процессе разработки проекта межевания размеры данного участка могут быть увеличены, при наличии свободных земель, до нормативных размеров.

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

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

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

Статья 6.6. Установление публичных сервитутов.

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

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

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

Статья 6.7. Градостроительный план земельного участка.

1. Градостроительный план земельного участка выдается в целях обеспечения субъектов градостроительной деятельности информацией, необходимой для архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции объектов капитального строительства в границах земельного участка.

2. Источниками информации для подготовки градостроительного плана земельного участка являются документы территориального планирования и градостроительного зонирования, нормативы градостроительного проектирования, документация по планировке территории, сведения, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, федеральной государственной информационной системе территориального планирования, информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, а также технические условия подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

3. Перечень информации, содержащейся в градостроительном плане и порядок его подготовки устанавливаются в соответствии с требованиями ст. 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Статья 7.1. Общие положения о публичных слушаниях

7.1.1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Закон Республики Коми №43-РЗ «О некоторых вопросах в области градостроительной деятельности в Республике Коми» от 8 мая 2007г., Уставом Муниципального образования городского поселения «Усогорск» Удорского района Республики Коми, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами МО городского поселения «Усогорск».

7.1.2. Публичные слушания проводятся с целью:

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

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие администрацией муниципального образования городского поселения «Усогорск» решений по землепользованию и застройке.

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

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

2) проекты планировки территории, проекты межевания;

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

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

7.1.4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – органом, уполномоченным в области градостроительной деятельности, иными структурными подразделениями администрации муниципального образования городского поселения «Усогорск».

Статья 7.2. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Статья 7.4 Публичные слушания по обсуждению документации о планировке территории

7.4.1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами МО городского поселения «Усогорск».

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

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

5) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их главе муниципального образования городского поселения «Усогорск».

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

Глава муниципального образования городского поселения «Усогорск» с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии, либо об отклонении документации по планировке территории.

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

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

Статья 8.1. Основания для осуществления контроля, субъекты контроля

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

Контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости осуществляют:

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

- Отдел, уполномоченный по строительству администрации МО МР «Удорский», в части проверки строительных намерений владельцев недвижимости на соответствие Правилам застройки; оформлению и переоформлению разрешений на строительство;

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

Статья 8.2. Виды контроля изменения объектов недвижимости

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

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

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

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

Основаниями для рассмотрения вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки МО городского поселения «Усогорск» являются:

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

Статья 9.2. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

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

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

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

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

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

9.2.3. Глава МО городского поселения «Усогорск» с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении комиссии, в течении тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об его отклонении с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителю.

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

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

Статья 10.1. Особенности проектирования и строительства объектов благоустройства

10.1.1. Благоустройство подразделяется на виды:

- инженерное благоустройство территории;

- общее благоустройство;

- специальное благоустройство;

- озеленение и ландшафтная архитектура.

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

Объектами инженерного благоустройства являются:

- отвод поверхностных и паводковых вод;

- понижение уровня грунтовых вод;

- защита от подтопления;

- обеспечение допустимых уклонов улиц и проездов;

- организация проезда автотранспорта и прохода пешеходов;

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

- освещение улиц.

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

Объектами общего благоустройства являются:

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

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

- ограждения;

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

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

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

- детское игровое оборудование;

- садово-парковое оборудование;

- оборудование спортивных площадок;

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

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

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

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

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

Объектами специального благоустройства являются:

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

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

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

10.1.6. Основными требованиями к элементам благоустройства являются:

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

10.1.7. Работы по благоустройству территории проводятся:

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

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

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

10.1.9. Основанием для строительства объектов благоустройства является приказ Главы администрации МО МР «Удорский» или его заместителя.

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

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

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

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

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

- размещение средств наружной рекламы и информации;

- размещение временных сооружений, малых торговых точек и др.

10.2.3. Все работы, влияющие на формирование внешнего облика (монументально-художественное оформление зданий, сооружений, скульптур, архитектурно-художественное освещение, размещение мемориальных досок, создание цветников, фонтанов, летних кафе, павильонов на остановках транспорта, торговых киосков и павильонов, ремонт и покраска фасадов, установка средств наружной рекламы и информации, типы устанавливаемых на улицах опор освещения, скамеек, урн и другие элементы дизайна) подлежат обязательному согласованию с органами по строительству администрации МО МР «Удорский».

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

По приемке объектов внешнего оформления среды создается комиссия, возглавляемая начальником органов по строительству администрации МО МР «Удорский».

Статья 10.3. Требования по охране окружающей среды

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

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

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

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

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

Статья 10.4. Проектирование, строительство и реконструкция объектов инженерной инфраструктуры

10.4.1. Общая часть.

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

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

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

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

10.4.1.3. К инженерным сетям относятся:

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

10.4.1.4. Основанием для проектирования инженерных сетей и сооружений являются:

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

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

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

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

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

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

* заказчик (застройщик);
* проектная организация (при заключении договора на авторский надзор);
* эксплуатационная организация (по принадлежности);
* органы по строительству администрации МО МР «Удорский».

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

Работы по восстановлению твердого покрытия, зеленых насаждений оформляются актом с участием представителей администрации МО городского поселения «Усогорск» и органов по строительству администрации МО МР «Удорский».

Качество восстановительных работ должно соответствовать требованиям строительных норм.

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

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

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

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

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

Поврежденные коммуникации, зеленые насаждения должны быть восстановлены виновником.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10.5.1. К землям историко-культурного назначения относятся земли:

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

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

-военных и гражданских захоронений.

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

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

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

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

10.5.5. Работы по сохранению объектов культурного наследия в МО городского поселения «Усогорск» Удорского района Республики Коми проводятся на основании письменного разрешения и задания на проведение указанных работ, выданных органами по охране культурного наследия Республики Коми по заявке собственника или пользователя объекта культурного наследия.

Статья 10.6. Осуществление инженерных изысканий.

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

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

10.6.3. Регистрации подлежат следующие виды инженерных изысканий:

- инженерно-геодезические изыскания;

-инженерно-геологические изыскания;

- инженерно-экологические изыскания;

- инженерно-геотехнические изыскания.

К инженерно-геодезическим изысканиям для строительства относятся:

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

- исследование грунтов оснований зданий и сооружений;

- обустройство артскважин;

- устройство линейных сооружений;

- поиск и разведка подземных вод для целей водоснабжения;

- иные виды работ.

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

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

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

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

РАЗДЕЛ 11. ПЕРЕХОДНЫЕ И ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

Статья 11.1. О введении в действие настоящих Правил застройки.

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

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

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

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

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

Часть II. КАРТА градостроительного зонирования

РАЗДЕЛ 12. КАРТА (СХЕМА) ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Схема градостроительного зонирования территории МО городского поселения «Усогорск» выполнена в соответствии с положениями Градостроительного кодекса РФ, с учетом документов о территориальном планировании и планировке территории.

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

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

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

Границы территориальных зон устанавливаются по:

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

Часть III. Градостроительные регламенты

РАЗДЕЛ 13. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ О ВИДАХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ

Статья 13.1. Общие положения

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

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

Статья 13.2. Перечень градостроительных регламентов и территориальных зон

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

Виды разрешенного использования, в том числе:

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

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

* архитектурно-строительные требования;

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости включает:

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

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

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

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

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

Информационные источники регламентов:

* СНиП 2.07.01.-89\* Планировка и застройка городских и сельских поселений.
* СП 30-102-99 Планировка и застройка территории малоэтажного жилищного строительства.
* МДС 30-1.99 Методические рекомендации по разработке схем зонирования городов.
* «Рекомендации по подготовке правил землепользования и застройки», утвержденные руководителем Федерального агентства по строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, выполненные в рамках мероприятий по реализации ГК РФ по заказу Росстроя Фондом «Институт экономики города», фондом «Градостроительные реформы», 2006 г.
* СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения».
* СНиП 21-02-99 «Стоянки автомобилей».
* СНиП 31-01-2003 г. «Здания жилые многоквартирные»
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий и иных объектов».
* ФЗ №27 от 30.12.2006 г. «О розничных рынках и внесении изменений в трудовой Кодекс РФ».

Статья 13.3. Перечень территориальных зон.

|  |  |
| --- | --- |
| **I. Жилые зоны.** | |
| Ж1  Ж2  Ж ст | – Зона индивидуальной малоэтажной жилой застройки.  -- Зона малоэтажной и среднеэтажной жилой застройки (2-5 этажей).  -- Зона особого строительного режима |
|  |  |
| **II. Общественно-деловые зоны.** | |
| О 1 | – Зона делового, коммерческого и общественного назначения. |
| О 2 | – Зона торговли, мелкого производства и обслуживания. |
| О 3 | – Зона учреждений здравоохранения и социального обеспечения. |
| О 4 | –Зона образовательных учреждений. |
| О 5 | – Зона объектов религиозного назначения. |
|  |  |
| **III. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры.** | |
| ИС 1 | – Зона сооружения инженерных коммуникаций и объектов, связанных с их обслуживанием. |
| ИС 2  ИС 3  ИС 4  Р 1  Р 2  Р 3 | – Зона магистральной и улично-дорожной сети.  - Зона железной дороги  - Зона обслуживания транспорта, в том числе внешнего  **IV. Рекреационные зоны**  - Зона зеленых насаждений общего пользования.  - Зона спортивных объектов.  - Зона водных объектов. |
| **V. Зоны сельскохозяйственного назначения.** | |
| С 1 | – Сельскохозяйственные угодья (сенокосы, выгоны, пастбища). |
| С 2 | – Садово-огородные участки. |
|  | |
| **VI. Зоны специального назначения.** | |
| СП 1 | –Зона зелёных насаждений специального назначения (санитарно-защитные зоны) |
| СП 2 | –Зона водозаборных сооружений |
|  |  |
| **VII. Производственные зоны** | |
| П1  П2 | – Зона промышленных предприятий III -Vкласса санитарной вредности,  - Зона коммунально-складских объектов |
|  |  |

Статья 13.4. Жилые зоны

**Индекс зоны Ж 1.**

**Индивидуальная застройка.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип регламента | | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | | |
| №п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору | | Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1 | | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек |
| 2 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), код 2.2 | | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#P140);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных |
| 3 | Блокированная жилая застройка, код 2.3 | | Размещение жилого дома, 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 домом или соседними домами, 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 для отдыха |
| 4 | Хранение автотранспорта, код 2.7.1 | | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#P382) классификатора |
| 5 | Общественное использование объектов капитального строительства, код 3.0 | | 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](#P192) - [3.10.2](#P324) классификатора |
| 6 | ведение огородничества, код 13.1 | | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур |
| 7 | Ведение садоводства, код 13.2 | | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#P140), хозяйственных построек и гаражей |
| 8 | Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0 | | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P664) - [12.0.2](#P668) классификатора |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание, код 3.1 | | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| 2 | Обеспечение внутреннего правопорядка, код 8.3 | | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии 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** | | | |
| 1 | Религиозное использование, код 3.7 | | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#P282) - [3.7.2](#P286) классификатора |
| 2 | Ветеринарное обслуживание, код 3.10 | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1](#P320) - [3.10.2](#P324) классификатора |
| 3 | Рынки, код 4.3 | | 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 | Развлечения, код 4.8 | | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.8.1](#P370) - [4.8.3](#P378) классификатора |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | | |
| Архитектурно-строительные требования | | | * Минимальный размер земельных участков для индивидуального жилищного строительства – 0,03 га. * Максимальный размер земельных участков – 0,30 га. * Минимальный размер земельного участка для гаражей индивидуальных машин или стоянок – 24 кв.м., а максимальный размер участка – 100 кв.м. * Минимальный размер огородных участков – 50 кв.м. * Максимальный размер огородного участка -4500 кв.м. * От красной линии улиц расстояние до жилого дома – не менее 5 м.; от красной линии проездов – не менее 3 м. * Минимальное расстояние от границ землевладений до строений, а также между строениями: от границ участка до основного строения – 3 м., хозяйственных и прочих построек – 1м., открытой стоянки – 1 м., отдельно стоящего гаража – 1 м. * В исторической части сложившейся застройки – минимальные расстояния между участками и строениями – по сложившейся линии застройки и в соответствии с градостроительным планом и (или) техническим паспортом земельного участка, не нарушая принципов добрососедства. * Минимальное противопожарное расстояние между зданиями, а также между крайними строениями и группами строений на приквартирных участках принимать по табл.1 приложение 1 СНиП 2.07.01-89\*. * Предельное количество этажей для всех основных строений – до 3 включительно. * Для всех вспомогательных строений предельное количество этажей – 1. * Максимальный процент застройки – не более 50%. * Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-02-2001 «Дома жилые одноквартирные». * Объем и качество строительства, оснащение инженерным оборудованием, внешнее благоустройство земельного участка, его озеленение должны соответствовать утвержденному градостроительному плану. * Вспомогательные строения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. * Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом требований, приведенных в приложении СНиП 2.07.01-89\*. * Ограждение земельных участков со стороны улиц должно быть единообразным как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Материал ограждения, его высота должны быть согласованы с органами архитектуры Администрации Удорского района. * Архитектурно-планировочная структура новых массивов жилой застройки должна быть увязана по своим размерам и пропорциям с существующей застройкой. * Секционная застройка осуществляется при условии соответствующего архитектурно-планировочного обоснования и проектных проработок как минимум в пределах квартала, с соблюдением прав собственников смежных участков. * При размещении учреждений и предприятий обслуживания на территории малоэтажной застройки следует учитывать требования следующих документов: СНиП 2.07.01-89\*,ВСН 62-91,СП 30-102-99. |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования | | * Водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04. 02; * Подключение к централизованной системе канализации или местное канализование; * Санитарная очистка территории; * Обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов. * Мусороудаление осуществлять путем вывоза бытовых отходов в контейнерах со специальных площадок, расстояние от которых до границ участков жилых домов, детских учебных заведений, игровых площадок и площадок отдыха не менее 20 метров. * На жилых территориях расположенных в границах санитарно-защитных зон действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.3 и 13.5. | |
| Защита от опасных природных процессов. | | * Проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод. * Мониторинг уровня положения грунтовых вод; * На территориях расположенных в границах водоохранных зон действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.1. * На территориях, подверженных подтоплению, градостроительное освоение возможно при обязательном инженерно-строительном обосновании и проведению предварительной инженерной подготовки. Соблюдение требований дополнительных регламентов в соответствии со ст. 13.2 настоящих Правил. | |

**Индекс зоны Ж2.**

**Малоэтажная и среднеэтажная жилая застройка.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента | |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | | |
| №п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору | | Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 1 | Среднеэтажная жилая застройка, код 2.5 | | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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 |
| 2 | Блокированная жилая застройка, код 2.3 | | Размещение жилого дома, 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 домом или соседними домами, 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 для отдыха |
| 3 | Хранение автотранспорта, код 2.7.1 | | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#P382) классификатора |
| 4 | Общественное использование объектов капитального строительства, код 3.0 | | 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](#P192) - [3.10.2](#P324) классификатора |
| 5 | Отдых (рекреация), код 5.0 | | 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 городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1](#P414) - [5.5](#P461) классификатора |
| 6 | Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0 | | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P664) - [12.0.2](#P668) классификатора |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание, код 3.1 | | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| 2 | Обеспечение внутреннего правопорядка, код 8.3 | | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии 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** | | | |
| 1 | Религиозное использование, код 3.7 | | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#P282) - [3.7.2](#P286) классификатора |
| 2 | Ветеринарное обслуживание, код 3.10 | | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1](#P320) - [3.10.2](#P324) классификатора |
| 3 | Рынки, код 4.3 | | 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 | Развлечения, код 4.8 | | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.8.1](#P370) - [4.8.3](#P378) классификатора |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | | |
| Архитектурно-строительные требования | | | * Минимальная ширина земельного участка 15 метров * Минимальная площадь земельного участка 400 кв.м. * Минимальный размер земельного участка для гаражей индивидуальных легковых автомобилей – 24 кв.м., а максимальный размер участка – 100 кв.м. * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Высота зданий – до пяти этажей включительно. * Высота хозяйственных построек – не выше 2-х этажей. * Процент застройки – не более 40%. * Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные». * Жилые здания с квартирами в первых этажах следует располагать, как правило, с отступом от красных линий. По красной линии допускается размещать жилые здания со встроенными в первые этажи или пристроенными помещениями общественного назначения. * Предприятия обслуживания, разрешенные «по праву застройки», размещаются в первых этажах выходящих на улицы многоквартирных жилых домов или пристраиваются к ним при условии, что входы для посетителей предприятий обслуживания размещаются со стороны улицы, и имеется достаточно места для автостоянок временного хранения автотранспорта. * Планировочное решение застройки должно обеспечивать проезд автотранспорта ко всем зданиям и сооружениям, в том числе к домам, расположенным на приквартирных участках. * Отделка фасадов зданий долговечными высококачественными материалами. * Создание выразительной застройки, художественно-декоративных элементов малых архитектурных форм, покрытие дорог и тротуаров должны осуществляться с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку в процессе эксплуатации. |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования | | | * Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв.м/чел (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений). * Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки. * Санитарная очистка территории. * Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 метров, до границы участков жилых домов – не менее 25 метров. * На жилых территориях, расположенных в границах санитарно-защитных зон, действуют дополнительные регламенты зон с особыми условиями использования в соответствии со статьей 13.3 и 13.5. |
| Защита от опасных природных процессов. | | | * Мониторинг уровня положения грунтовых вод. * Организация поверхностного стока. * Проведение предварительных инженерно-геологических изысканий в условиях нового строительства. |

**Индекс зоны Ж ст.**

**Зона особого строительного режима.**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Тип регламента | | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | | |
| №п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора | |
| **Основные виды разрешенного использования** | | | |
| 1 | Для индивидуального жилищного строительства, код 2.1 | Размещение жилого дома (отдельно стоящего здания количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, не предназначенного для раздела на самостоятельные объекты недвижимости);  выращивание сельскохозяйственных культур;  размещение индивидуальных гаражей и хозяйственных построек | |
| 2 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1 | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), код 2.2 | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#P140);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных | |
| 4 | Блокированная жилая застройка, код 2.3 | Размещение жилого дома, 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 домом или соседними домами, 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 для отдыха | |
| 5 | Хранение автотранспорта, код 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#P382) классификатора | |
| 6 | Общественное использование объектов капитального строительства, код 3.0 | 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](#P192) - [3.10.2](#P324) классификатора | |
| 7 | ведение огородничества, код 13.1 | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур | |
| 8 | Обеспечение деятельности в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, код 3.9.1 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для наблюдений за физическими и химическими процессами, происходящими в окружающей среде, определения ее гидрометеорологических, агрометеорологических и гелиогеофизических характеристик, уровня загрязнения атмосферного воздуха, почв, водных объектов, в том числе по гидробиологическим показателям, и околоземного - космического пространства, зданий и сооружений, используемых в области гидрометеорологии и смежных с ней областях (доплеровские метеорологические радиолокаторы, гидрологические посты и другие) | |
| 9 | Туристическое обслуживание, код 5.2.1 | 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 | |
| 10 | Историко-культурная деятельность, код 9.3 | Сохранение и изучение объектов культурного наследия народов Российской Федерации (памятников истории и культуры), в том числе: объектов археологического наследия, достопримечательных мест, мест бытования исторических промыслов, производств и ремесел, исторических поселений, недействующих военных и гражданских захоронений, объектов культурного наследия, хозяйственная деятельность, являющаяся историческим промыслом или ремеслом, а также хозяйственная деятельность, обеспечивающая познавательный туризм | |
| 11 | Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0 | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P664) - [12.0.2](#P668) классификатора | |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание, код 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. | |
| 2 | Обеспечение внутреннего правопорядка, код 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии 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** | | | |
| 1 | Религиозное использование, код 3.7 | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#P282) - [3.7.2](#P286) классификатора | |
| 2 | Ветеринарное обслуживание, код 3.10 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.10.1](#P320) - [3.10.2](#P324) классификатора | |
| 3 | Рынки, код 4.3 | 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 | Развлечения, код 4.8 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для развлечения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 4.8.1](#P370) - [4.8.3](#P378) | |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | | |
| Архитектурно-строительные  требования. | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 15 метров;  минимальная площадь земельного участка 400 кв.м.;  максимальная площадь земельного участка -3000 кв.м.  - минимальный размер земельного участка для отдельно стоящих гаражей -24 кв.м., а максимальный размер участка – 100 кв.м.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Предельная высота жилых зданий – 5м.; * Коэффициент застройки –не более 40 %. * Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 100 единовременных посетителей – 7-10 машино-мест. * Расстояние между домами внутри квартала (группы домов) принимаются в соответствии с нормами противопожарной безопасности и нормами инсоляции. * Удельные размеры площадок для хозяйственных целей – 0,3 м2/чел., 1 контейнер на 10-15 семей. * Расстояние до границ участков жилых домов, ДДУ, игровых площадок, озелененных площадок – не менее 20м., но не более 100 м. * Иные параметры – в соответствии со СНиП 31-01-2003 «Здания жилые многоквартирные». * По всем предлагаемым площадкам нового строительства – решение вопросов социального, культурно-бытового обслуживания, инженерного обеспечения, внешнего благоустройства и озеленения территории. | |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | | |
| Санитарные и экологические  требования. | | * Площадь озелененных территорий жилых кварталов не менее 6 кв. м/чел (без учета участков школ и детских дошкольных учреждений). * Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки. * Санитарная очистка территории. * Расстояние от игровых площадок, площадок для отдыха до площадок для мусоросборников – не менее 20 метров, до границы участков жилых домов – не менее 25 метров. | |
| Защита от опасных природных процессов. | | * Оповещение о чрезвычайных ситуациях; * Мониторинг состояния природных и техногенных факторов воздействия на окружающую среду жилой застройки; * Мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления; * Организация стока поверхностных вод; * При возведении новых капитальных зданий, проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; * Мероприятия по защите от подтопления и затопления. | |

Статья 13.5. Общественно-деловые зоны

**Индекс зоны О 1.**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| №п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Общественное управление, код 3.8 | Размещение зданий, предназначенных для размещения органов и организаций общественного управления. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.8.1](#P294) - [3.8.2](#P298) классификатора |
| 2 | Предпринимательство, код 4.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования, предусмотренных [кодами 4.1](#P335) - [4.10](#P404) классификатора |
| 3 | Отдых (рекреация), код 5.0 | 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 городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1](#P414) - [5.5](#P461) классификатора |
| 4 | Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0 | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P664) - [12.0.2](#P668) классификатора |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание, код 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| 2 | Обеспечение внутреннего правопорядка, код 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии 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** | | |
| 1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1 | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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 | Среднеэтажная жилая застройка, код 2.5 | Размещение многоквартирных домов этажностью не выше восьми этажей;  благоустройство и озеленение;  размещение подземных гаражей и автостоянок;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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 |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Архитектурно-строительные требования. | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 20 метров;  минимальная площадь земельного участка 400 кв.м.;  максимальная площадьземельного участка -5000 кв.м.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. * Максимальная высота здания – 9 метров. * Иные параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и со СНиП 31-05-2003 «Общественные здания административного назначения». * Общая стоянка транспортных средств при учреждениях и предприятиях обслуживания принимаются из расчета – на 10 единовременных посетителей –1 машино-место и 1-2 велосипедов и мопедов. * Удельный размер площадок для стоянок автомобилей 25м2/1м-м. Иные параметры в соответствии со СНиП 21.02.99 «Стоянки автомобильные». * Новое и реконструируемое строительство вести на конкурсной основе, по индивидуальным проектам и соблюдением регламентов зон охраны объектов культурного наследия. * Формирование общественно-деловой зоны должно   осуществляться комплексно, включая: организацию системы взаимосвязанных пространств-площадок (для отдыха, спорта и т.д.) и пешеходных путей, инженерное обеспечение, внешнее благоустройство и озеленение.   * Применение высококачественных материалов для отделки фасадов. * В общественных зданиях и сооружениях следует создавать равные возможности получения услуг всеми категориями населения, в том числе и маломобильными, согласно (СП 31-102-99). |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования. | | * Благоустройство территории в соответствии с проектом планировки. * Организация покрытия дорог и тротуаров с применением долговечных материалов, допускающих механическую чистку, уборку и надлежащее содержание их в процессе эксплуатации. * Рекреационные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30 % от незастроенной площади участка). * Для защиты корней деревьев от вытаптывания – устройство на поверхности почвы железных и бетонных решеток, мощение булыжником (на ширину кроны), кольцевые скамейки. * Устройство бордюрного обрамления проезжей части улиц, тротуаров, газонов. * Санитарная очистка и централизованное канализование. |
| Защита от опасных природных  процессов. | | * Организация поверхностного стока с отводом поверхностных вод по лоткам проездов. * При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий. |

**Индекс зоны О 2.**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| №п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы), код 4.2 | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м 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](#P354) - [4.8.2](#P374) классификатора;  размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра |
| 2 | Рынки, код 4.3 | 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 |
| 3 | Магазины, код 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 4 | Общественное питание, код 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 5 | Гостиничное обслуживание, код 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание, код 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| 2 | Обеспечение внутреннего правопорядка, код 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии 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** | | |
| 1 | Автомобильные мойки, код 4.9.1.3 | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Архитектурно-строительные требования. | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка – не подлежит ограничению;  минимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению;  максимальная площадьземельного участка -5000 кв.м.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. * Максимальная высота здания – 9 метров. * Размер земельных участков для гаражей и автостоянок - в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.07.01-89\*. * Формируемая зона должна иметь удобные транспортные связи с другими населёнными пунктами; * Парковки и открытые площадки для легковых автомобилей в соответствии с нормами СНиП 2.07.01-89\* и СНиП 21-02-99. * Устройство пандусов в местах перепада для обеспечения удобного проезда маломобильного населения. |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | |
| Санитарные и экологические требования. | | * Благоустройство и санитарная очистка территории. |
| Защита от опасных природных процессов. | | * Организация отвода поверхностных вод по лоткам проездов к дождеприемникам, установленным в пониженных местах и вдоль улиц; * При возведении капитальных зданий дополнительные инженерно-геологические изыскания. |

**Индекс зоны О3.**

**Зона учреждений здравоохранения и социального обеспечения.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| №п/п | Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору | Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Здравоохранение, код 3.4 | 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](#P234) - [3.4.2](#P238) |
| 2 | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание, код 3.4.1 | 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 | Стационарное медицинское обслуживание, код 3.4.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи в стационарах (больницы, родильные дома, диспансеры, научно-медицинские учреждения и прочие объекты, обеспечивающие оказание услуги по лечению в стационаре);  размещение станций скорой помощи;  размещение площадок санитарной авиации |
| 4 | Медицинские организации особого назначения, код 3.4.3 | Размещение объектов капитального строительства для размещения медицинских организаций, осуществляющих проведение судебно-медицинской и патолого-анатомической экспертизы (морги) |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание, код 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| 2 | Служебные гаражи, код 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P190), [4.0](#P333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1 | Малоэтажная многоквартирная жилая застройка, код 2.1.1 | Размещение малоэтажных многоквартирных домов (многоквартирные дома высотой до 4 этажей, включая мансардный);  обустройство спортивных и детских площадок, площадок для 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 | Общественное питание, код 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Архитектурно-строительные  требования. | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 10 метров;  минимальная площадь земельного участка 200 кв.м.;  максимальная площадьземельного участка -5000 кв.м.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. * Максимальная высота здания – 9 метров. |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические  требования. | | * Рекомендуемая площадь озеленения земельного участка – 50 % территории. * При размещении поликлиник, женских консультаций, стоматологических кабинетов, встроенных в жилые дома – строгое соблюдение гигиенических и санитарных требований в соответствии с существующими нормативными документами при согласовании с ТО ТУ Роспотребнадзора. * Лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования не допускается размещать на территориях санитарно-защитных зон (СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03). |

**Индекс зоны О4.**

**Зона образовательных учреждений.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Образование и просвещение, код 3.5 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.5.1](#P252) - [3.5.2](#P256) |
| 2 | Дошкольное, начальное и среднее общее образование, код 3.5.1 | 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), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| 3 | Среднее и высшее профессиональное образование, код 3.5.2 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению), в том числе зданий, спортивных сооружений, предназначенных для занятия обучающихся физической культурой и спортом |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание, код 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| 2 | Служебные гаражи, код 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P190), [4.0](#P333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| 3 | Отдых (рекреация), код 5.0 | 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 городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1](#P414) - [5.5](#P461) классификатора |
| 4 | Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0 | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P664) - [12.0.2](#P668) классификатора |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1 | Общественное питание, код 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Архитектурно-строительные  требования | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 20 метров;  минимальная площадь земельного участка 500 кв.м.;  максимальная площадьземельного участка -5000 кв.м.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением: * от красной линии улиц 5 м, * минимальное расстояние от стен дошкольных образовательных учреждений и общеобразовательных учебных заведений (школ) до красных линий – 25 метров * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. * Максимальная высота здания – 9 метров. * Открытые автостоянки и парковки в соответствии со СНиП 21.02-99 «Стоянки автомобильные». * Рекомендованный уровень озелененности (% озеленения от общей площади объекта) территорий техникумов и профтехучилищ – 45-50%. * При проектировании и строительстве учитывать требования СНиП 2.08.02-89\* и проектов планировки. |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.** | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования | | * Минимальное расстояние между учебными корпусами и проезжей частью– 25 м. |

**Индекс зоны О5.**

**Зона объектов религиозного назначения.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Религиозное использование, код 3.7 | Размещение зданий и сооружений религиозного использования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 3.7.1](#P282) - [3.7.2](#P286) классификатора |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание, код 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| 2 | Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0 | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P664) - [12.0.2](#P668) классификатора |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1 | Гостиничное обслуживание, код 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| **III.Параметры разрешенного строительства и ограничения использования земельных участков:** | | |
| Архитектурно-строительные требования | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 10 метров;  минимальная площадь земельного участка 200 кв.м.;  максимальная площадьземельного участка -5000 кв.м.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. * Максимальная высота здания – 9 метров. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями. * Общая стоянка транспортных средств принимаются из расчета – на 10 единовременных посетителей 1машино-место. |
| Охрана культурного наследия. | | * Территории объектов культурного наследия служат для физического сохранения объектов, не подлежат застройке и изменению. |

Статья 13.6. Зоны инженерной и транспортной инфраструктуры

**Индекс зоны ИС 1.**

**Сооружения инженерных коммуникаций и объектов,**

**связанных с их обслуживанием.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Склады, код 6.9 | 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 | Складские площадки, код 6.9.1 | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Строительные и санитарно-экологические требования | | * Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства - в соответствии с проектом планировки, СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети о сооружения», СНиП 2.04.03-85 «Канализация. Наружные сети и сооружения», СНиП 2.04.08-87 «Газоснабжение», СНиП 2.04.07-86\* «Тепловые сети».   минимальная ширина земельного участка 20 метров;  минимальная площадь земельного участка 500 кв.м.;  максимальная площадьземельного участка - не подлежит ограничению.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. * Максимальная высота здания – 9 метров. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями. * Гаражи предприятий следует предусматривать только для специализированных автомобилей.   а) Трассы линий электропередач:   * Правовой режим охранных зон электрических сетей устанавливается в соответствии с ГОСТ 12.1.051-90 Система стандартов безопасности труда, электробезопасноти.   Охранные зоны электрических сетей устанавливаются вдоль воздушной линии электропередачи в виде земельного участка и воздушного пространства, ограниченного вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линий от крайних проводов при не отклоненном их положении на расстоянии:  для линий напряжением: 110 киловольт – 20 метров;  35 киловольт – 15 метров.  В пределах охранных зон линий электропередач запрещается:   * осуществлять строительные, монтажные, поливные работы; * производить посадку и вырубку деревьев; * устраивать спортивные площадки и площадки для игр; * складировать корма, удобрения, топливо и другие материалы.   Земельные участки, включенные в состав охранных зон линий электропередачи, не подлежат изъятию у собственников земельных участков и землепользователей но используются ими с обязательным соблюдением требований Правил.   * Проекты транзитных и магистральных сетей разрабатываются в соответствии с утвержденными проектами развития отраслевых систем.   б) Поселковые инженерные коммуникации:   * Разработка проектов инженерных сетей должна вестись в соответствии со строительными нормами и правилами в увязке с проектами планировок жилых и промышленных районов, проектами застройки микрорайонов и кварталов, улиц, площадей и транспортных устройств. * При разработке проектов улиц и площадей, в их составе обязательным является раздел подземных коммуникаций.   Переустройство существующих и прокладка новых подземных сетей, с учетом перспективы развития, производится до начала или в период реконструкции проездов, улиц и площадей, а также при выполнении других работ по благоустройству территорий.   * При разработке проектов и прокладке сетей на пересечениях улиц или площадей необходимо определять способ прокладки «открытый» или «закрытый». * Инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог: * под тротуарами или разделительными полосами - инженерные сети в коллекторах, каналах или тоннелях; * в разделительных полосах – тепловые сети, водопровод, газопровод, хозяйственная и дождевая канализация; * на полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации и диспетчеризации).   - Владельцы всех коммуникаций, как подземных так и надземных, обязаны иметь достоверную и исчерпывающую документацию по принадлежащим им сетям и сооружениям и в установленные сроки передавать в отдел строительства и архитектуры все изменения, связанные с их строительством и эксплуатацией.   * Все подземные коммуникации должны иметь наземные опознавательные знаки установленного образца. * Владельцы инженерных сетей, выдавая застройщикам тех.условия на присоединение их объектов, обязаны указывать: * параметры сети для проектирования и эксплуатации присоединяемого объекта в месте присоединения; * точное расположение места присоединения и условия врезки в существующую сеть; * условия согласования документации на присоединение объектов и производство работ. * Выбор трасс и проектирование подземных коммуникаций должны производиться с учетом максимального сохранения существующих зеленых насаждений. |
| \*Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами п.4, ст.36 Градостроительный кодекс РФ | | |

**Индекс зоны ИС 2**

**Зона магистральной и улично-дорожной сети.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Улично-дорожная сеть, 12.0.1 | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| 2 | Благоустройство территории, код 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Обеспечение дорожного отдыха, код 4.9.1.2 | Размещение зданий для предоставления гостиничных услуг в качестве дорожного сервиса (мотелей), а также размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1 | Заправка транспортных средств, код 4.9.1.1 | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Архитектурно-строительные требования. | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 20 метров;  минимальная площадь земельного участка 200 кв.м.;  максимальная площадьземельного участка - не подлежит ограничению.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. * Максимальная высота здания – 5 метров. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями. * Улично-дорожную сеть следует формировать как единую общепоселковую систему, взаимосвязанную с функционально-планировочной организацией территории муниципального образования. * Реконструкция существующей улично-дорожной сети должна включать: * изменения элементов поперечного профиля с учетом современного состояния принятой классификации, ожидаемой интенсивности движения транспорта; * уширение проезжей части перед перекрестками; * Покрытие дорог и тротуаров должно осуществляться с применением долговечных устойчивых материалов, допускающих очистку, уборку и надлежащее сохранение их в процессе эксплуатации в летнее и зимнее время. * Обязательному обустройству подлежит бордюрное обрамление проезжей части улиц, тротуаров, газонов с учетом требований по обеспеченности беспрепятственного передвижения маломобильных групп населения. * Общее архитектурное решение улиц и дорог должно быть направлено на достижение органичной связи с окружающим ландшафтом и учитывать требования охраны окружающей среды. * Для обслуживания иногороднего транспорта следует предусматривать станции технического обслуживания, размещая их на подходах к городу. * При размещении и проектировании АЗС на магистральных улицах следует предусматривать дополнительные полосы движения для обеспечения въезда и выезда машин. * Общественное пространство примагистральной зоны формируется пешеходной частью (тротуаром), площадками перед зданиями с отступом от линии застройки, скверами. |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические  требования | | * Защитные зеленые полосы должны состоять из многорядных посадок пыле-, газоустойчивых древесно-кустарниковых пород с полосами газонов. * Расстояние от зданий, сооружений и объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников следует принимать согласно СНиП 2.07.01-89\* п.4.12. * Для защиты корней деревьев от вытаптывания приствольные круги должны обрамляться бордюрным камнем с устройством на поверхности почвы железных или бетонных решеток. * Расстояние от края оснований проезжей части магистральных улиц общегородского значения до линии регулирования жилой застройки необходимо устанавливать на основании расчета уровней шума в соответствии с требованиями СНиП II-12-77, при невозможности обеспечения требуемого расстояния до территории жилой застройки – в помещениях жилых и общественных зданий применять меры защиты от шума. * Строительство ливневой канализации с дождеприемниками. |

\*Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участкипредназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами п.4, ст.36 Градостроительный кодекс РФ.

**Индекс зоны ИС 3**

**Зона железной дороги**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Железнодорожный транспорт, код 7.1 | Размещение объектов капитального строительства железнодорожного транспорта. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1.1](#P545) - [7.1.2](#P550) |
| 2 | Железнодорожные пути, код 7.1.1 | Размещение железнодорожных путей |
| 3 | Обслуживание железнодорожных перевозок, код 7.1.2 | Размещение зданий и сооружений, в том числе железнодорожных вокзалов и станций, а также устройств и объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта наземных и подземных зданий, сооружений, устройств и других объектов железнодорожного транспорта;  размещение погрузочно-разгрузочных площадок, прирельсовых складов (за исключением складов горюче-смазочных материалов и автозаправочных станций любых типов, а также складов, предназначенных для хранения опасных веществ и материалов, не предназначенных непосредственно для обеспечения железнодорожных перевозок) и иных объектов при условии соблюдения требований безопасности движения, установленных федеральными законами |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание, код 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| 2 | Магазины, код 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 3 | Общественное питание, код 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| 4 | Гостиничное обслуживание, код 4.7 | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них |
| 5 | Земельные участки (территории) общего пользования, код 12.0 | Земельные участки общего пользования. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 12.0.1](#P664) - [12.0.2](#P668) классификатора |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1 | Хранение автотранспорта, код 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#P382) |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Строительные и санитарно-экологические требования. | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 20 метров;  минимальная площадь земельного участка 200 кв.м.;  максимальная площадьземельного участка - не подлежит ограничению.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. * Максимальная высота здания – 5 метров. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями. * Параметры принимаются в соответствии с проектом планировки и требованиями СНиП 32-01-95 «Железные дороги, колеи 1520 мм.». * В пределах территории населенных пунктов пересечения железных дорог в одном уровне в улицами и автомобильными дорогами следует принимать в соответствии с требованиями СНиП 11-39-76. * Порядок использования полосы отвода железных дорог регулируется Положением о порядке использования земель федерального железнодорожного транспорта в пределах полосы отвода железных дорог, утвержденном приказом МПС РФ от 15 мая 1999г. № 26 Ц. * Жилая застройка должна быть отделена от железной дороги полосой шириной 100м (считая от оси крайнего железнодорожного пути), ширина зоны может быть уменьшена при проведении шумозащитных мероприятий, обеспечивающих требования СНиП II-12-77, но не более чем на 50м. * Необходимо предусматривать мероприятия по созданию благоприятных условий проживания в прилегающей жилой застройке. |

\*Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами п.4, ст.36 Градостроительный кодекс РФ.

**Индекс зоны ИС 4**

**Зона обслуживания транспорта, в том числе внешнего.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Хранение автотранспорта, код 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#P382) |
| 2 | Обслуживание перевозок пассажиров, 7.2.2 | Размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, за исключением объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 7.6](#P584) |
| 3 | Водный транспорт, код 7.3 | Размещение искусственно созданных для судоходства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства внутренних водных путей, размещение объектов капитального строительства морских портов, размещение объектов капитального строительства, в том числе морских и речных портов, причалов, пристаней, гидротехнических сооружений, навигационного оборудования и других объектов, необходимых для обеспечения судоходства и водных перевозок, заправки водного транспорта |
| 4 | Воздушный транспорт, код 7.4 | Размещение аэродромов, вертолетных площадок (вертодромов), обустройство мест для приводнения и причаливания гидросамолетов, размещение радиотехнического обеспечения полетов и прочих объектов, необходимых для взлета и приземления (приводнения) воздушных судов, размещение аэропортов (аэровокзалов) и иных объектов, необходимых для посадки и высадки пассажиров и их сопутствующего обслуживания и обеспечения их безопасности, а также размещение объектов, необходимых для погрузки, разгрузки и хранения грузов, перемещаемых воздушным путем;  размещение объектов, предназначенных для технического обслуживания и ремонта воздушных судов |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание, код 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| 2 | Обеспечение внутреннего правопорядка, код 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии 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** | | |
| 1 | Магазины, код 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 2 | Общественное питание, код 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Планировочные требования. | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 20 метров;  минимальная площадь земельного участка 200 кв.м.;  максимальная площадь земельного участка - не подлежит ограничению.  - минимальный размер земельного участка для гаражей для индивидуального транспорта – 24 кв.м., а максимальный размер земельного участка – 100 кв.м.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. * Максимальная высота здания – 5 метров. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями. * Размеры земельных участков принимать в соответствии со СНиП 2.07.01.-89\* приложением 7 и проектом планировки. * Станции и остановочные пункты должны быть обеспечены удобными транспортными связями с системами общепоселкового центра, жилыми районами и промышленными зонами. * Расстояние от АЗС, предназначенных для заправки легковых автомобилей в количестве не более 500 машин в сутки, до стен жилых и общественных сооружений следует принимать не менее 50 м. |

\*Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки, предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами п.4, ст.36 Градостроительный кодекс РФ.

**Статья 13.7. Рекреационные зоны**

**Индекс зоны Р 1**

**Зона зеленых насаждений общего пользования**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Отдых (рекреация), код 5.0 | 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 городскими лесами, скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1](#P414) - [5.5](#P461) классификатора |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Благоустройство территории, код 12.0.2 | Размещение декоративных, технических, планировочных, конструктивных устройств, элементов озеленения, различных видов оборудования и оформления, малых архитектурных форм, некапитальных нестационарных строений и сооружений, информационных щитов и указателей, применяемых как составные части благоустройства территории, общественных туалетов |
| 2 | Общественное питание, код 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Архитектурно-строительные  требования. | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 50 метров;  минимальная площадь земельного участка 2000 кв.м.;  максимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 5%. * Максимальная высота здания – 3 метров. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями. * Размещения и организация объектов зеленого строительства в соответствии с генеральным планом и проектом планировки. * Озелененные территории общего пользования не могут быть приватизированы или сданы в аренду. * Расстояние от зданий, сооружений, объектов инженерного благоустройства до деревьев и кустарников принимать по нормам СНиП 2.07.01-89\*. * Функциональная организация территории должна включать зоны с различным характером использования:   массовых, культурно-просветительных мероприятий, физкультурно-оздоровительных, отдыха детей, прогулочную, хозяйственную.   * Озелененные территории должны быть благоустроены и оборудованы малыми архитектурными формами, фонтанами, беседками, лестницами, пандусами, светильниками. * Малые архитектурные формы и сооружения парковой инфраструктуры должны соответствовать характеру функциональной зоны и подчеркивать привлекательность и эстетическую ценность окружающего ландшафта. * Параметры использования территории (% от общей площади) * зеленые насаждения – 65-75, * аллеи, дороги – 10-15, * площадки – 8-12, |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования. | | * Разрешается новое зеленое строительство, реконструкция существующего озеленения, благоустройство территории, реконструкция существующих инженерных сетей, пешеходных дорог, зданий и сооружений, а также ограниченное новое строительство объектов, необходимых для содержания и деятельности хозяйствующих субъектов, не противоречащих заданному функциональному назначению территории – рекреационному и оздоровительному. * Реконструкция зеленых насаждений прежде всего должна включать ландшафтную организацию существующих посадок, включая санитарные рубки и рубки ухода, улучшение почвенно-грунтовых условий, устройство цветников, формирование древесно-кустарниковых групп. * Покрытие площадок и дорожно-тропиночной сети следует применять из плиток, щебня и других прочных минеральных материалов, допуская применение асфальтового покрытия в исключительных случаях. * Осуществление системы отвода поверхностных вод в виде дождевой канализации открытого типа. |

**Индекс зоны Р 2.**

**Зона спортивных объектов.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Обеспечение спортивно-зрелищных мероприятий , код 5.1.1 | Размещение спортивно-зрелищных зданий и сооружений, имеющих специальные места для зрителей от 500 мест (стадионов, дворцов спорта, ледовых дворцов, ипподромов) |
| 2 | Обеспечение занятий спортом в помещениях, код 5.1.2 | Размещение спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, физкультурно-оздоровительных комплексов в зданиях и сооружениях |
| 3 | Площадки для занятий спортом, код 5.1.3 | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| 4 | Оборудованные площадки для занятий спортом, код 5.1.4 | Размещение сооружений для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (теннисные корты, автодромы, мотодромы, трамплины, спортивные стрельбища) |
| 5 | Водный спорт, код 5.1.5 | Размещение спортивных сооружений для занятия водными видами спорта (причалы и сооружения, необходимые для организации водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря) |
| 6 | Спортивные базы, код 5.1.7 | Размещение спортивных баз и лагерей, в которых осуществляется спортивная подготовка длительно проживающих в них лиц |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание, код 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| 2 | Обеспечение внутреннего правопорядка, код 8.3 | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел, Росгвардии 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** | | |
| 1 | Магазины, код 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| 2 | Общественное питание, код 4.6 | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Архитектурно-строительные  требования | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 20 метров;  минимальная площадь земельного участка 500 кв.м.;  максимальная площадьземельного участка -5000 кв.м.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений– 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. * Максимальная высота здания – 9 метров. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями. * Минимальные размеры земельных участков и минимальные отступы от границ земельных участков определяются в соответствии с проектом планировки и Приложением 7 СНиП 2.07.01.-89\*. * Высота зданий и максимальный процент застройки определяется проектом планировки. * Иные параметры принимаются в соответствии со СНиП 31-05-2003 и СНиП 2.08.02-89\*. * Приобъектные стоянки продолжительного паркирования (более 15 мин) и кратковременного паркирования (менее 15 мин.) должны быть размещены вне зон пешеходного движения не далее 100 и 50-ти метровой доступности от объекта соответственно. * Общая стоянка транспортных средств при учреждениях обслуживания принимается из расчета: на 100 единовременных посетителей 7-10 машино-мест и 15-20 велосипедов и мопедов. * Обеспечение возможности беспрепятственного движения инвалидов и других маломобильных групп населения. |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования | | * Организация отвода поверхностных вод; * Общественные места у общественных зданий должны иметь повышенную степень долговечности и качества элементов внешнего благоустройства и инженерного оборудования, а также достаточную степень озеленения (30% от незастроенной площади участка). |
| Защита от опасных природных процессов. | | * При возведении капитальных зданий проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий; * Организация поверхностного стока с устройством ливневой канализации. |

**Индекс зоны Р3**

**Зона водных объекты**

Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель покрытых поверхностными водами (п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)

**Статья 13.8. Зоны сельскохозяйственного назначения** **Индекс зоны С 1**

**Зона сельскохозяйственных угодий (сенокосы, выгоны, пастбища).**

Градостроительные регламенты не устанавливаются для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (п.6 ст.36 Градостроительного кодекса РФ)

**Индекс зоны С2**

**Зона садово-огородных участков.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), код 2.2 | Размещение жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#P140);  производство сельскохозяйственной продукции;  размещение гаража и иных вспомогательных сооружений;  содержание сельскохозяйственных животных |
| 2 | Хранение автотранспорта, код 2.7.1 | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения автотранспорта, в том числе с разделением на машино-места, за исключением гаражей, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 4.9](#P382) |
| 3 | Ведение огородничества, код 13.1 | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение хозяйственных построек, не являющихся объектами недвижимости, предназначенных для хранения инвентаря и урожая сельскохозяйственных культур |
| 4 | Ведение садоводства, 13.2 | Осуществление отдыха и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур; размещение для собственных нужд садового дома, жилого дома, указанного в описании вида разрешенного использования с [кодом 2.1](#P140), хозяйственных построек и гаражей |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Коммунальное обслуживание, код 3.1 | Размещение зданий и сооружений в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами. |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1 | Приюты для животных, код 3.10.2 | 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 |
| 2 | Рынки, код 4.3 | 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 |
| 3 | Магазины, код 4.4 | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Архитектурно-строительные требования | | - минимальный размер садовых, огородных участков – 50 кв.м.  максимальная площадь земельного участка -4500 кв.м.  минимальный размер земельного участка для гаражей индивидуальных машин – 24 кв.м., а максимальный размер земельного участка – 100 кв.м.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 30%. * Максимальная высота здания – 2 этажа. * На территории садоводческого объединения ширина улиц и проездов в красных линиях устанавливается архитектурно-планировочным зданием на проектирование и должна быть, м., для проездов – не менее 7. * Противопожарные резервуары предусматривать в соответствии с п. 5.9. СНиП 30-02-97. * Иные параметры в соответствии со СНиП 30-02-97 «Планировка и застройка территорий садоводческих объединений граждан, здания и сооружения». |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования | | * Соблюдение норм, правил и гигиенических нормативов содержания населенных мест. * Площадки для мусорных контейнеров размещаются на расстоянии не менее 20 м. и не более 100 м. от границ садовых участков. |

Статья 13.9. Зоны специального назначения

**Индекс зоны СП 1**

**Зона зелёных насаждений специального назначения**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Охрана природных территорий, код 9.1 | 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 |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Улично-дорожная сеть, код 12.0.1 | Размещение объектов улично-дорожной сети: автомобильных дорог, трамвайных путей и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, бульваров, площадей, проездов, велодорожек и объектов велотранспортной и инженерной инфраструктуры;  размещение придорожных стоянок (парковок) транспортных средств в границах городских улиц и дорог, за исключением предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 2.7.1](#P186), [4.9](#P382), [7.2.3](#P567), а также некапитальных сооружений, предназначенных для охраны транспортных средств |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1 | Связь, код 6.8 | 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 видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P198), [3.2.3](#P220) классификатора |
| 2 | Трубопроводный транспорт, код 7.5 | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Архитектурно-строительные требования | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 20 метров;  минимальная площадь земельного участка 500 кв.м.;  максимальная площадьземельного участка – не подлежит ограничению.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением:   от красной линии улиц 5 м,   * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 10%. * Предельное количество этажей -1 этаж. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями. |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования | | * Данная зона предназначена для создания санитарно-защитного барьера между территорией предприятий и территорией жилой застройки, организации дополнительных озелененных площадей, обеспечивающих экранирование, фильтрацию загрязнений атмосферного воздуха, повышение комфортности микроклимата. * Мероприятия по уходу за зелёными насаждениями должны включать: санитарные рубки, рубки ухода и улучшение почвенно-грунтовых условий. * Площадь питомников следует принимать из расчёта 3-5 м²/чел., в зависимости от уровня обеспеченности населения озеленёнными территориями. |

**Индекс зоны СП 2**

**Зона водозаборных сооружений**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования**.   * не предусмотрено | | |
| **Условно разрешенные виды использования**   * не предусмотрено | | |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Архитектурно-строительные требования | | * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка – 10 м;  минимальная площадь земельного участка 100 кв.м.;  максимальная площадь земельного участка – не подлежит ограничению.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением: * от красной линии улиц 5 м, * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. * Предельное количество этажей -1 этаж. Высотные параметры специальных сооружений определяются технологическими требованиями. |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования. | | * Предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции - в соответствии с проектом планировки и СНиП 2.04.02-84 «Водоснабжение. Наружные сети и сооружения». * Водозаборы подземных вод должны располагаться вне территорий промышленных предприятий и жилой застройки. * Соблюдение режима зон санитарной охраны источников водоснабжения с проведением мероприятий согласно требований СанПиНа 2.1.4.1110-02 «Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов хозяйственно-питьевого назначения. * Мероприятия по I поясу зоны санитарной охраны (ЗСО);   + территория I пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной;   + дорожки и сооружения должны иметь твердое покрытие;   + запрещаются все виды строительства не имеющие непосредственного отношения к эксплуатации, реконструкции и расширению водопроводных сооружений, в том числе прокладка трубопроводов различного назначения, размещение жилых и хозяйственно-бытовых зданий, проживание людей, а также применение ядохимикатов и удобрений;   + здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод на местную станцию очистных сооружений, расположенную за пределами I пояса ЗСО, в исключительных случаях – водонепроницаемые выгреба, исключающие случаи микробного загрязнения территории. * Мероприятия по II поясу ЗСО: * запрещается размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, животноводческих предприятий, складов горючесмазочных материалов, ядохимикатов, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность микробного и химического загрязнения подземных вод; ограниченной применение удобрений. * в прилегающей селитебной зоне необходимо выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории на основании «Санитарных правил содержания территории населенных мест №4690-88» и требований СанПиНа «Охрана поверхностных вод от загрязнения». |

Статья 13.10. Производственные зоны

**Индекс зоны П 1**

**Зона промышленных предприятий III-Vкласса санитарной вредности.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции, код 1.15 | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции |
| 2 | Обеспечение сельскохозяйственного производства, 1.18 | 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 |
| 3 | Служебные гаражи, код 4.9 | Размещение постоянных или временных гаражей, стоянок для хранения служебного автотранспорта, используемого в целях осуществления видов деятельности, предусмотренных видами разрешенного использования с [кодами 3.0](#P190), [4.0](#P333), а также для стоянки и хранения транспортных средств общего пользования, в том числе в депо |
| 4 | Автомобильные мойки, код 4.9.1.3 | Размещение автомобильных моек, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 5 | Ремонт автомобилей, код 4.9.1.4 | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 6 | Производственная деятельность, код 6.0 | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи полезных ископаемых, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. |
| 7 | Пищевая промышленность, код 6.4 | 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 |
| 8 | Строительная промышленность, код 6.6 | 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 |
| 9 | Энергетика, код 6.7 | 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](#P192) |
| 10 | Связь, код 6.8 | 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 видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P198), [3.2.3](#P220) |
| 11 | Заготовка древесины, код 10.1 | Рубка лесных насаждений, выросших в природных условиях, в том числе гражданами для собственных нужд, частичная переработка, хранение и вывоз древесины, создание лесных дорог, размещение сооружений, необходимых для обработки и хранения древесины (лесных складов, лесопилен), охрана и восстановление лесов |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Железнодорожные пути, код 7.1.1 | Размещение железнодорожных путей |
| 2 | Стоянки транспорта общего пользования, код 7.2.3 | Размещение стоянок транспортных средств, осуществляющих перевозки людей по установленному маршруту |
| 3 | Заготовка лесных ресурсов, код 10.3 | Заготовка живицы, сбор недревесных лесных ресурсов, в том числе гражданами для собственных нужд, заготовка пищевых лесных ресурсов и дикорастущих растений, хранение, неглубокая переработка и вывоз добытых лесных ресурсов, размещение временных сооружений, необходимых для хранения и неглубокой переработки лесных ресурсов (сушилки, грибоварни, склады), охрана лесов |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1 | Заправка транспортных средств, 4.9.1.1 | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 2 | Приюты для животных, 3.10.2 | 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 |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Архитектурно-строительные требования | | * Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами: * СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Е; * СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; * Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ; * Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ; * Другие действующие нормативные документы и технические регламенты * Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СП 18.13330.2011 «СНиП II-89-80\* Генеральные планы промышленных предприятий». * Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированными проектами и нормативами. * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 20 метров;  максимальная длина земельного участка 1000 метров;  минимальная площадь земельного участка 400 кв.м.;  максимальная площадь земельного участка -5га.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением: * от красной линии улиц 5 м, * Предельное количество этажей – 2 этажа; * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования | | * Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами. * Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки. * Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %: * до 100 м ……………………. 60% * свыше 100 до 1000 м .…….50% * Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м. * Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. * С целью снижения вредного влияния на городскую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения. * Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные или общепоселковые очистные сооружения перед каждым выпуском. * Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУРоспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства. |

**Индекс зоны П 2**

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

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Тип регламента | | Содержание регламента |
| **I.Виды разрешенного использования:** | | |
| **№п/п** | **Вид разрешенного использования земельного участка и его код (числовое обозначение) по классификатору** | **Описание вида разрешенного использования земельного участка в соответствии классификатора** |
| **Основные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Предоставление коммунальных услуг, код 3.1.1 | Размещение зданий и сооружений, обеспечивающих поставку воды, тепла, электричества, газа, отвод канализационных стоков, очистку и уборку 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, сооружений, необходимых для сбора и плавки снега) |
| 2 | Ремонт автомобилей, 4.9.1.4 | Размещение мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей, и прочих объектов дорожного сервиса, а также размещение магазинов сопутствующей торговли |
| 3 | Склады, код 6.9 | 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 |
| 4 | Складские площадки, код 6.9.1 | Временное хранение, распределение и перевалка грузов (за исключением хранения стратегических запасов) на открытом воздухе |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования** | | |
| 1 | Площадки для занятий спортом, код 5.1.3 | Размещение площадок для занятия спортом и физкультурой на открытом воздухе (физкультурные площадки, беговые дорожки, поля для спортивной игры) |
| **Условно разрешенные виды использования** | | |
| 1 | Заправка транспортных средств, 4.9.1.1 | Размещение автозаправочных станций; размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов дорожного сервиса |
| 2 | Связь, код 6.8 | 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 видов разрешенного использования с [кодами 3.1.1](#P198), [3.2.3](#P220) |
| **II.Параметры разрешенного строительства, реконструкция объектов капитального строительства:** | | |
| Архитектурно-строительные требования | | * Требования к размерам земельных участков и параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в соответствии со следующими документами: * СП 42.13330.2011 «СНиП 2.07.01-89\* Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», Приложение Е; * СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»; * Технический регламент о требованиях пожарной безопасности ФЗ РФ от 22 июля 2008г. № 123-ФЗ; * Технический регламент о безопасности зданий и сооружений ФЗ РФ от 30.12.2009 № 384-ФЗ; * Другие действующие нормативные документы и технические регламенты * Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СП 18.13330.2011 «СНиП II-89-80\* Генеральные планы промышленных предприятий». * Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированными проектами и нормативами. * Предельные размеры земельных участков, в том числе их площадь   минимальная ширина земельного участка 20 метров;  максимальная длина земельного участка 1000 метров;  минимальная площадь земельного участка 400 кв.м.;  максимальная площадь земельного участка -5га.   * Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения места допустимого размещения зданий и сооружений – 3 м, за исключением: * от красной линии улиц 5 м, * Предельное количество этажей – 2 этажа; * Максимальный процент застройки в границах земельного участка 60%. |
| **III.Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства:** | | |
| Санитарно-гигиенические и экологические требования | | * Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами. * Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки. * Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов». Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %: * до 100 м ……………………. 60% * свыше 100 до 1000 м .…….50% * Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м. * Уровень озеленённости территории промплощадки 10-15%, при этом следует размещать деревья не ближе 5м от зданий и сооружений; не следует применять хвойные и другие легковоспламеняющиеся деревья и кустарники. * С целью снижения вредного влияния на городскую среду предусмотреть на промпредприятиях следующие технологические мероприятия: применение бессточной производственной технологии, максимальную утилизацию различных компонентов сырья и побочных продуктов производства, сокращение водопотребления и водоотведения путем внедрения системы оборотного водоснабжения. * Все загрязненные воды поверхностного стока с территории промплощадки направляются на локальные или общепоселковые очистные сооружения перед каждым выпуском. * Все изменения, связанные с процессом основного производства, включая: изменения характера производства, сдачу и аренду помещений и т.п. – должны согласовываться с органами ТО ТУРоспотребнадзора, охраны окружающей среды и архитектуры и градостроительства. |

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

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

В границах водоохранных зон рек поселения, ширина которых определяется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации устанавливается специальный режим хозяйственной и иной деятельности с целью:

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

**В границах водоохранных зон запрещаются**:

- использование сточных вод в целях регулирования плодородия почв;

- размещение кладбищ, скотомогильников, объектов размещения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов;

* осуществление авиационных мер по борьбе с вредными организмами;
* движение и стоянка транспортных средств( кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах 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 РФ), 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 осуществляется 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 Закона Российской Федерации от 21.02.1992 года №2395-1 «О недрах»).

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

* Добыча полезных ископаемых, землеройные и другие работы.
* Проектирование, строительство и реконструкция зданий, хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

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

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

В границах прибрежных защитных полос наряду с озвученными выше ограничениями запрещается:

* Распашка земель;
* Размещение отвалов размываемых грунтов;
* Выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн;

**Основные виды разрешенного использования:**

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

**Условно разрешенные виды использования:**

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

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

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

Ограничения по максимально отмеченному уровню рек:

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

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

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

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

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

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

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

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения организуется в составе трех поясов.

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

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

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

Предусмотреть охранную зону по периметру памятников археологии 50 метров.

Запрещение строительства на территории памятников археологии.

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

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

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

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

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