**ИВАНТЕЕВСКОЕ РАЙОННОЕ СОБРАНИЕ**

**ИВАНТЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ**

**Семнадцатое заседание пятого созыва**

**РЕШЕНИЕ №1**

от 22 февраля 2018 года

с. Ивантеевка

**Об утверждении Правил землепользования и застройки**

**территории Ивановского муниципального образования**

**Ивантеевского муниципального района**

**Саратовской области**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации от 29.12.2004 г. №190-ФЗ, Земельным кодексом Российской Федерации от 25.10.2001 г. №136-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 г. №131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» и на основании статьи 19 Устава Ивантеевского муниципального района, Ивантеевское районное Собрание **РЕШИЛО:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки территории Ивановского муниципального образования Ивантеевского муниципального района Саратовской области согласно Приложению №1.

2. Опубликовать настоящее решение в официальном информационном бюллетене «Вестник Ивантеевского муниципального района» и разместить на официальном сайте администрации Ивантеевском муниципального района в сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу со дня официального опубликования.

**Председатель Ивантеевского**

**районного Собрания А.М. Нелин**

**Глава Ивантеевского**

**муниципального района**

**Саратовской области В.В. Басов**

Приложение №1

к решению районного Собрания

от 22.02.2018 г. №1

«Об утверждении Правил землепользования и застройки

территории Ивановского муниципального образования

Ивантеевского муниципального района

Саратовской области»

МИНИСТЕРСТВО ЖКХ САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ГУПП «ИНСТИТУТ САРАТОВГРАЖДАНПРОЕКТ»

САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Заказчик: ООО «Стройавтодор» Ш 6203-ПЗЗ

ОБ УТВЕРЖДДЕНИИ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ИВАНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ ИВАНТЕЕВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

Директор института Карякин Р.Г.

Главный инженер института Коновалов М.С.

Зам.директора по архитектуре Шитова Н.Н.

Начальник отдела ТПМ Замский С.Я.

Главный инженер проекта Замский С.Я.

**Саратов 2018 г.**

**ОГЛАВЛЕНИЕ**

|  |  |
| --- | --- |
| Часть I. ОБЩАЯ ЧАСТЬ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ТЕРРИТОРИИ ИВАНОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ | Стр. 6 |
| Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования и застройки территории Ивановского муниципального образования | Стр. 6 |
| Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования и застройки Ивановского муниципального образования | Стр. 6 |
| Статья 2. Общие положения о карте градостроительного зонирования и градостроительных регламентах | Стр. 7 |
| Статья 3. Основные понятия, используемые в Правилах | Стр.7 |
| ЧАСТЬ II. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ | Стр. 13 |
| Раздел 1. Общие положения о регулировании землепользования и застройки территории Ивановского муниципального образования органами местного самоуправления | Стр. 13 |
| Глава 2. Регулирование землепользования и застройки территории Ивановского муниципального образования органами местного самоуправления | Стр. 13 |
| Статья 4. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки на территории Ивановского муниципального образования, установленного Правилами | Стр. 13 |
| Статья 5. Землепользование и застройка земельных участков территории Ивановского муниципального образования, на которые распространяется действие градостроительных регламентов | Стр. 14 |
| Статья 6. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам | Стр. 15 |
| Статья 7. Землепользование и застройка территорий Ивановского муниципального образования, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются | Стр.17 |
| Статья 8. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории Ивановского муниципального образования | Стр. 18 |
| Статья 9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | Стр. 19 |
| Статья 10. Изъятие земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд | Стр. 19 |
| Глава 3. Полномочия органов местного самоуправления Ивановского муниципального образования по регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования | Стр. 21 |
| Статья 11. Полномочия районного Собрания Ивантеевского муниципального района | Стр. 21 |
| Статья 12. Полномочия администрации Ивантеевского муниципального района | Стр. 21 |
| Статья 13. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке | Стр. 22 |
| Глава 4. Порядок осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства | Стр. 23 |
| Статья 14. Право на осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства | Стр. 23 |
| Статья 15. Проектная документация объекта капитального строительства | Стр. 24 |
| Статья 16. Общие вопросы выдачи разрешения на строительство | Стр. 24 |
| Статья 17. Порядок подготовки и выдачи разрешений на строительство | Стр. 25 |
| Статья 18. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство | Стр. 27 |
| Статья 19. Осуществление строительства, реконструкции объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора | Стр. 27 |
| Статья 20. Порядок подготовки и выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию | Стр.27 |
| Раздел 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ивановского муниципального образования | Стр. 30 |
| Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ивановского муниципального образования | Стр. 30 |
| Статья 21. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Ивановского муниципального образования | Стр. 30 |
| Статья 22. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства | Стр. 31 |
| Раздел 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Ивановского муниципального образования | Стр. 32 |
| Глава 6. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Ивановского муниципального образования | Стр. 32 |
| Статья 23. Общие положения о подготовке документации по планировке территории | Стр. 32 |
| Статья 24. Организация подготовки документации по планировке территории | Стр. 34 |
| Статья 25. Содержание проекта планировки территории. | Стр. 35 |
| Статья 26. Содержание проекта планировки территории линейного объекта | Стр. 37 |
| Статья 27. Подготовка градостроительных планов земельных участков | Стр. 37 |
| Статья 28. Порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости и условия установления публичных сервитутов | Стр. 39 |
| Раздел 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Ивановского муниципального образования | Стр. 41 |
| Глава 7. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории Ивановского муниципального образования | Стр. 41 |
| Статья 29. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории Ивановского муниципального образования | Стр. 41 |
| Статья 30. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства | Стр. 43 |
| Статья 31. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | Стр. 44 |
| Статья 32. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории | Стр. 45 |
| Раздел 5. Положения о порядке внесения изменений в настоящие Правила | Стр. 47 |
| Глава 8. Порядок внесения изменений в настоящие Правила | Стр. 47 |
| Статья 33. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила | Стр. 47 |
| Статья 34. Внесение изменений в Правила | Стр. 48 |
| Раздел 6. Общие положения по отношениям к ранее возникшим правам в связи с введением «Правил землепользования и застройки» | Стр. 50 |
| Глава 9. Отношение к ранее возникшим правам в связи с введением «Правил землепользования и застройки» | Стр. 50 |
| Статья 35. Общие положения, относящиеся к ранее утвержденной документации по территориальному планированию и планировке территории | Стр. 50 |
| Статья 36. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам | Стр. 51 |
| ЧАСТЬ III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ | Стр. 52 |
| Глава 10. Градостроительное зонирование территории. Карта градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территории | Стр. 52 |
| Статья 37. Состав и содержание территориальной части Правил землепользования и застройки Ивановского муниципального образования | Стр. 52 |
| Статья 38. Карта градостроительного зонирования  Статья 38.1. Карта градостроительного зонирования села Ивановка  Статья 38.2. Карта градостроительного зонирования села Журавлиха | Стр. 54-55 |
| Статья 39. Карта зон с особыми условиями использования территории  Статья 39.1. Карта зон с особыми условиями использования территории села Ивановка  Статья 39.2. Карта зон с особыми условиями использования территории села Журавлиха | Стр. 56-57 |
| ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ | Стр. 58 |
| [Глава 11. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных](http://arch66.ru/cookbooks/7/57/) участков | Стр. 58 |
| Статья 40. Градостроительное зонирование территории Ивановского муниципального образования. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования | Стр. 58 |
| Статья 41 Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства для всех территориальных зон.  Градостроительные регламенты в части общих требований к видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | Стр. 60 |
| [Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий - зонами охраны объектов культурного наследия, санитарно-защитными и водоохранными зонами](http://arch66.ru/cookbooks/7/60/) | Стр. 74 |
| Статья 42. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий | Стр. 74 |

Часть I. Общая часть Правил землепользования и застройки территории Ивановского муниципального образования

Глава 1. Общие положения о Правилах землепользования

и застройки территории Ивановского муниципального образования

Статья 1. Основания и цели введения Правил землепользования

и застройки Ивановского муниципального образования

1. Правила землепользования и застройки территории Ивановского муниципального образования (далее - Правила) являются нормативным правовым актом, который разрабатывается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Саратовской области, [Уставом](http://www.assembly.spb.ru/manage/?tid=633200202&nd=8308279&prevDoc=891804215) муниципального образования, в соответствии с положениями генерального плана муниципального образования, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования, охраны объектов культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

2. Настоящие Правила устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки территории муниципального образования, основанный на градостроительном зонировании - делении всей территории поселения на территориальные зоны - и установлении для них градостроительных регламентов.

3. Настоящие Правила вводятся в следующих целях:

1) создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования на основе генерального плана поселения, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, охраны окружающей среды и сохранения объектов культурного наследия;

2) создание предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации правовых условий для планировки территорий муниципального образования;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, включая обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих в сфере землепользования и застройки, и обеспечение открытости информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

4) создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

5) согласования государственных, общественных и частных интересов и прав при осуществлении градостроительной деятельности;

4. Правила обязательны для органов государственной власти, органов местного самоуправления, должностных, физических и юридических лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность, а также судебных органов при разрешении споров по вопросам землепользования и застройки территории муниципального образования.

5. Правила применяются к градостроительным отношениям, возникшим после введения их в действие. К отношениям, возникшим до введения в действие настоящих Правил, положения настоящих Правил применяются в части прав и обязанностей, которые возникнут после введения их в действие.

Статья 2. Общие положения о карте градостроительного зонирования и градостроительных регламентах

1. На карте градостроительного зонирования муниципального образования установлены границы территориальных зон с учетом функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом муниципального образования.

Границы территориальных зон установлены по линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений, по границам сформированных земельных участков и по иным границам в соответствии с действующим законодательством.

2. На карте градостроительного зонирования муниципального образования отображены:

1) границы зон с особыми условиями использования территории;

2) границы территорий объектов культурного наследия.

3. Градостроительные регламенты установлены Правилами в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах территориальных зон, показанных на карте градостроительного зонирования муниципального образования, кроме земель, покрытых поверхностными водами, лесным фондом, для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не устанавливаются.

4. Действие установленных Правилами градостроительных регламентов распространяется на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в границах территориальных зон, за исключением земельных участков:

1) расположенных 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;

2) расположенных в границах территорий общего пользования;

3) занятых линейными объектами;

4) предоставленных для добычи полезных ископаемых.

5. В градостроительных регламентах в отношении земельных участков и объектов капитального строительства указаны:

1) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства: основные виды разрешенного использования; условно разрешенные виды использования; вспомогательные виды разрешенного использования;

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, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Статья 3. Основные понятия, используемые в Правилах

Основные понятия, используемые в правилах, соответствуют изложенным в Градостроительном кодексе РФ.

Дополнительные понятия приведены ниже:

акт приемки – документ, подготовленный по завершении строительства, реконструкции на основании договора, оформленный в соответствии с требованиями гражданского законодательства, подписанный застройщиком (заказчиком) и исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работ по строительству, реконструкции объекта капитального строительства, удостоверяющий, что обязательства исполнителя (подрядчика, генерального подрядчика) перед застройщиком (заказчиком) выполнены, результаты работ соответствуют градостроительному плану земельного участка, утвержденной проектной документации, требованиям технических регламентов, иным условиям договора, и что застройщик (заказчик) принимает выполненные исполнителем (подрядчиком, генеральным подрядчиком) работы. В соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации акт приемки объекта капитального строительства прилагается к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу поименования их в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии обязательного соблюдения требований, установленных действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативно-правовыми актами, нормативно-техническими документами. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включают в себя основные виды разрешенного использования, вспомогательные виды разрешенного использования, условно разрешенные виды использования;

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

высота здания, строения, сооружения - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши здания или до наивысшей точки конька скатной крыши здания, до наивысшей точки строения, сооружения. Устанавливается в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка и иную информацию, предусмотренную статьей 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации, используемый для установления на местности границ земельного участка, выделенного посредством планировки из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;

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

застройщик - физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии "Росатом", Государственная корпорация по космической деятельности "Роскосмос", органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта;

зоны с особыми условиями использования территорий - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов, иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

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

инженерная подготовка территории – комплекс инженерных мероприятий и сооружений по обеспечению пригодности территории для различных видов градостроительного использования (размещение объектов капитального строительства), а также обеспечению оптимальных санитарно-гигиенических и микроклиматических условий (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, регулирование водотоков, создание и реконструкция водоемов, строительство берегоукрепительных и противооползневых сооружений, защита территории от затопления и подтопления, благоустройство овражных территорий и т. д.);

инфраструктура инженерная – комплекс сооружений и коммуникаций всех видов инженерного оборудования (включая предприятия по их обслуживанию и соответствующие органы управления), обеспечивающие функционирование и развитие территории поселения;

инфраструктура социальная – комплекс находящегося в ведении органов государственной власти или органов местного самоуправления жилищного фонда объектов и предприятий (учреждений) культурно-бытового обслуживания населения, а также объектов и предприятий, обеспечивающих их устойчивое функционирование;

инфраструктура транспортная – комплекс сооружений и коммуникаций (включая предприятия всех видов транспорта и соответствующие органы управления), обеспечивающий устойчивое функционирование и развитие территории поселения;

капитальный ремонт объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) - замена и (или) восстановление строительных конструкций объектов капитального строительства или элементов таких конструкций, за исключением несущих строительных конструкций, замена и (или) восстановление систем инженерно-технического обеспечения и сетей инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства или их элементов, а также замена отдельных элементов несущих строительных конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановление указанных элементов;

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

конкурсная документация – комплект документов, содержащих требования и критерии оценки исполнителей по их финансовому положению и квалификации, исходную информацию о технических, коммерческих, организационных и иных характеристиках объекта и предмета конкурса, условиях и процедурах конкурса.

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;

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 объектов;

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

линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, объектов капитального строительства для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, объектов капитального строительства;

линии регулирования застройки - линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям, или с отступом от красных линий в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, определяющее место допустимо размещение объектов капитального строительства;

межевание земельных участков - включает в себя: горизонтальную съемку фактических границ участка и определение его площади с последующим выносом границ земельного участка в натуру и закрепление их на местности. Подготовка землеустроительной документации, межевого плана, утвержденного кадастровым инженером и пакета документов необходимо для постановки на государственный кадастровый учет.

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

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

прибрежная защитная полоса – часть водоохраной зоны, на территории которой вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности;

проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая планировочные, архитектурные, 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;

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

размер земельного участка – определяется площадью, которая имеет минимальные и максимальные параметры.

разрешение на строительство - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Саратовской области;

разрешение на ввод объекта в эксплуатацию – документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации;

разрешение на условно разрешенный вид использования – документ, дающий правообладателям земельных участков право выбора вида использования из числа условно разрешенных настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны (в соответствии со статьей 39 Градостроительного кодекса РФ);

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;

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;

саморегулируемая организация в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства - некоммерческая организация, созданная в форме ассоциации (союза) и основанная на членстве индивидуальных предпринимателей и (или) юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства;

собственники земельных участков - лица, обладающие правом владения, пользования и распоряжения земельным участком;

строительные изменения недвижимости - изменения, осуществляемые применительно к объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, сноса строений, иных действий, осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется;

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);

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);

условно разрешенные виды использования (земельных участков и объектов капитального строительства) – виды использования, указанные в градостроительном регламенте в качестве разрешенных к применению в границах территориальной зоны при условии получения разрешения на эти виды использования, предоставляемого в порядке, предусмотренном Правилами застройки;

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

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

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

Раздел 1. Общие положения о регулировании землепользования и застройки территории муниципального образования органами местного самоуправления Ивановского муниципального образования

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки территории Ивановского муниципального образования органами местного самоуправления

Статья 4. Содержание и сфера применения порядка землепользования и застройки на территории муниципального образования, установленного Правилами

1. Регулирование органами местного самоуправления Ивановского муниципального образования землепользования и застройки территории муниципального образования осуществляется в порядке, установленном настоящими Правилами и иными нормативно-правовыми актами Ивантеевского муниципального района в соответствии с федеральным законодательством.

2. Действие порядка землепользования и застройки на территории муниципального образования, установленного настоящими Правилами, распространяется на изменения объектов капитального строительства, кроме случаев:

1) ремонта существующих объектов капитального строительства, при проведении которого не затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов;

2) проведения переустройства и (или) перепланировки помещений;

3) замены инженерного и технологического оборудования.

Указанные изменения объектов капитального строительства осуществляются с соблюдением технических регламентов, иных нормативных требований в соответствии с порядком, установленным администрацией Ивантеевского муниципального района на основе законодательства Российской Федерации и правовых актов Ивановского муниципального образования.

3. Соблюдение установленного настоящими Правилами порядка землепользования и застройки на территории муниципального образования обеспечивается органами местного самоуправления:

- при выдаче разрешений на строительство объектов капитального строительства;

- при выдаче разрешений на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию;

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

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

- при подготовке и принятии решений о разработке проектов планировки территории и проектов межевания муниципального образования ;

- при проверке проекта планировки территории и проекта межевания муниципального образования на соответствие установленным законодательством требованиям;

- при утверждении проектов планировки территории и проектов межевания муниципального образования;

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

- при установлении публичных сервитутов;

- при оформлении изменения вида разрешенного использования земельного участка и (или) объекта капитального строительства правообладателем земельного участка и (или) объекта капитального строительства;

- при принятии решений об изъятии земельных участков для государственных и муниципальных нужд

- при проведении контроля за использованием земельных участков и объектов капитального строительства, осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства;

- при решении иных вопросов, связанных с реализацией прав и обязанностей юридических и физических лиц, полномочий органов местного самоуправления в области градостроительной деятельности и земельных отношений.

Статья 5. Землепользование и застройка земельных участков на территории муниципального образования, на которые распространяется действие градостроительных регламентов

1. Землепользование и застройка земельных участков на территории муниципального образования, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, могут осуществляться правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства с соблюдением разрешенного использования объектов их прав.

2. Разрешенным для земельных участков, объектов капитального строительства, на которые распространяется действие градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами. Разрешенным является такое использование, которое осуществляется в соответствии с указанными в градостроительном регламенте:

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

2) предельными (минимальными и (или) максимальными) размерами земельных участков и предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

3) ограничениями использования земельных участков и объектов капитального строительства по условиям охраны объектов культурного наследия, экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, иным условиям в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в соответствующей зоне с особыми условиями использования территории, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. При использовании и застройке земельных участков положения и требования градостроительных регламентов, содержащиеся в Правилах, обязательны для соблюдения наряду с техническими регламентами, региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, иными нормативно-техническими документами и обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством Российской Федерации.

4. 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, муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений при одновременном выполнении следующих условий:

1) выбираемый правообладателем вид разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства обозначен как основной или вспомогательный в регламенте соответствующей территориальной зоны;

2) планируемые правообладателем изменения объекта капитального строительства не связаны с изменением его объемно-планировочных параметров, снижением надежности и безопасности несущих конструкций и внешнего архитектурного облика, не приведут к нарушениям противопожарных и санитарных норм и правил.

5. В случае несоблюдения пункта 2 части 4 настоящих Правил изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется на основании заявления правообладателя земельного участка решением Главы района после утверждения градостроительного плана земельного участка и получения в установленном порядке разрешения на строительство.

6. Изменение вида разрешенного использования земельного участка или объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования осуществляется на основании разрешения. Выдача указанного разрешения осуществляется в порядке, установленном статьей 23 части II настоящих Правил.

7. Установленные в границах одной территориальной зоны основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства могут применяться одновременно с условно разрешенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства при условии предоставления соответствующего разрешения в порядке, установленном статьей 23 части II настоящих Правил.

8. Дополнительно по отношению к основным видам разрешенного использования и к условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства, и только совместно с ними, могут применяться указанные в градостроительном регламенте вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

9. В случае, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на территории зон с особыми условиями использования территорий, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, и требований, указанных в подпунктах 1 и 2 пункта 2 настоящей статьи. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

10. Решения об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, находящихся на территории муниципального образования, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, на другой вид такого использования принимаются в соответствии с федеральными законами.

11. 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 муниципального образования.

12. Разрешения на строительство, выданные до вступления в силу Правил, действуют вплоть до их изменения, истечения сроков их действия или наступления иных обстоятельств, прекращающих их действие. Указанные разрешения действуют также в случае продления сроков их действия или переоформления переуступки прав на строительство иным лицам в соответствии с действующим законодательством.

Статья 6. Особенности использования земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих градостроительным регламентам

1. Земельные участки, объекты капитального строительства, сформированные на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил и расположенные на территориях, для которых установлены градостроительные регламенты и на которые действие этих градостроительных регламентов распространяется, являются несоответствующими градостроительным регламентам в случаях, когда:

1) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон;

2) существующие виды использования земельных участков, объектов капитального строительства соответствуют видам разрешенного использования, указанным как разрешенные, в том числе условно разрешенные, для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территорий, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;

3) существующие размеры земельных участков и параметры объектов капитального строительства, не соответствуют предельным размерам земельных участков и предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

4) расположенные на указанных земельных участках и в объектах капитального строительства объекты требуют установления санитарно-защитных зон:

а) выходящих за границы земельного участка, на территории которого расположен указанный объект - для жилых зон, общественно-деловых зон и зон рекреационного назначения;

б) выходящих за границы территориальной зоны, на территории которой расположен указанный объект - для остальных территориальных зон.

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

3. Реконструкция указанных в пункте 2 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. 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.

4. В случае если использование указанных в пункте 2 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и представляет опасность 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 капитального строительства.

5. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов капитального строительства, которые имеют виды использования, не разрешенные для данной территориальной зоны, либо те, которые установлены как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в границах зон с особыми условиями использования территории, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов.

6. На объектах, которые имеют виды использования, не разрешенные для данной зоны, не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемыми техническими регламентами.

7. Объекты капитального строительства, не соответствующие настоящим Правилам по предельным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами, могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

8. Несоответствующий вид использования объекта капитального строительства не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования.

Статья 7. Землепользование и застройка территорий муниципального образования, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется и для которых градостроительные регламенты не устанавливаются

1. Режим землепользования и застройки земельных участков на территории муниципального образования, на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется:

- в отношении земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, - уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами и настоящими Правилами, в том числе в соответствии с пунктами 2, 3 настоящей статьи;

- в отношении земельных участков, занятых линейными объектами, - нормативными правовыми актами уполномоченных органов местного самоуправления, издаваемыми в соответствии с техническими регламентами, а до их утверждения - строительными нормами и правилами;

- в отношении земельных участков, предоставленных для добычи полезных ископаемых, - нормативными правовыми актами исполнительных органов государственной власти, издаваемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах;

- в отношении земельных участков, расположенных 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, решения о режиме их содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия;

- в отношении земельных участков, расположенных в границах зон охраны объектов культурного наследия, действует режим использования и застройки земельных участков соответствующей территориальной зоны и соответствующей зоны охраны объектов культурного наследия, принятый в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

В пределах территории улично-дорожной сети, расположенной в границах территорий общего пользования, уполномоченными органами местного самоуправления может допускаться (при соблюдении запретов федеральных законов на приватизацию земельных участков на территориях общего пользования и без отчуждения земельных участков территорий общего пользования, включая территории улично-дорожной сети в частную собственность) размещение объектов капитального строительства в соответствии с требованиями федерального законодательства.

При этом в границах полос отвода автомобильных дорог муниципального образования могут находиться только элементы обустройства дорог, предназначенные для обеспечения дорожного движения, в том числе его безопасности, а также объекты дорожного сервиса.

2. Режим землепользования и застройки территории муниципального образования, для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется документами об использовании (в том числе, градостроительными планами) соответствующих земельных участков, подготавливаемыми уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации Ивантеевского муниципального района в соответствии с законодательством Российской Федерации.

3. Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, определяется нормативными правовыми актами органов местного самоуправления Ивантеевского муниципального района в соответствии с федеральными законами.

Статья 8. Осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на территории муниципального образования

1. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства на территории муниципального образования осуществляется правообладателями земельных участков, объектов капитального строительства в границах объектов их прав в соответствии с требованиями, установленными Градостроительным кодексом Российской Федерации, другими федеральными законами и принятыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Ивантеевского муниципального района, устанавливающими особенности осуществления указанной деятельности в муниципальном образовании.

2. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров, 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.

Указанное разрешение может быть предоставлено только для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов.

3. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к находящимся в распоряжении Ивановского муниципального образования системам инженерной, транспортной и социальной инфраструктур общего пользования является их участие в развитии указанных систем в порядке, установленном органами местного самоуправления и предусматривающем внесение платежей в соответствии с тарифами, установленными в соответствии с действующим законодательством в зависимости от зоны нахождения объекта и его объема (мощности), или путем адекватного платежам участия в проектировании и (или) строительстве объектов инфраструктур.

4. Условием доступа застройщиков земельных участков и объектов капитального строительства к системам инженерной и транспортной инфраструктур, находящимся в распоряжении иных субъектов, является заключение ими соглашения с собственниками соответствующих систем, при посредничестве, в случаях, установленных нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

Статья 9. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

1. Для получения разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства правообладатели земельных участков, указанных в пункте 2 статьи 8 настоящих Правил, направляют заявление в Комиссию по землепользованию и застройке администрации.

Заявление должно содержать обоснование того, что запрашиваемые отклонения:

1) необходимы для эффективного использования земельного участка;

2) не ущемляют права владельцев смежных земельных участков, других объектов недвижимости и не противоречат интересам жителей муниципального образования;

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия готовит рекомендации о предоставлении такого разрешения или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет указанные рекомендации Главе муниципального района.

4. Глава муниципального района в течение семи дней со дня поступления указанных в пункте 3 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.

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

Статья 10. Изъятие земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях, определенных гражданским и земельным законодательством при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов. Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Земельным Кодексом Российской Федерации, Градостроительным кодексом Российской Федерации, законом Саратовской области «О регулировании градостроительной деятельности в Саратовской области», настоящими «Правилами» и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

2. В соответствии с законодательством, муниципальными нуждами поселения, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

а) необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

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

-автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в административных границах муниципального образования;

б) необходимость реализации иных муниципальных нужд, определенных в соответствии с законодательством.

3.Изъятие, в том числе путем выкупа, земельного участка, иных объектов недвижимости осуществляется администрацией при наличии муниципальной нужды, подтверждаемой одним из следующих документов:

а) генеральным планом муниципального образования;

б) документацией по планировке территории муниципального образования;

в) адресной инвестиционной программой муниципального образования;

г) решением органа местного самоуправления Ивантеевского муниципального района о признании аварийным (ми) и подлежащим (ми) сносу многоквартирного (ых) дома (ов), расположенном (ых) на застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии;

д) иными документами в соответствии с действующим законодательством.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

5. Изъятие земельного участка допускается по истечении одного года с момента уведомления о принятом решении лица, у которого осуществляется изъятие земельного участка.

Изъятие земельного участка до истечения года со дня получения указанного уведомления осуществляется только с согласия собственника, землепользователя, землевладельца или арендатора земельного участка.

6. Убытки, причинённые собственнику изъятием земельного участка для государственных или муниципальных нужд Ивановского муниципального образования, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

Глава 3. Полномочия органов местного самоуправления Ивантеевского муниципального района по регулированию землепользования и застройки на территории муниципального образования

Статья 11. Полномочия районного Собрания Ивантеевского муниципального района

Ивантеевское районное Собрание - представительный орган Ивантеевского муниципального района Саратовской области осуществляет от имени населения муниципального района:

1) утверждение в пределах своей компетенции муниципальных нормативных правовых актов в области регулирования землепользования и застройки, в том числе настоящих Правил, муниципальных целевых программ в области градостроительной деятельности и рационального использования земель поселения, внесение в них изменений;

2) утверждение генерального плана муниципального образования,

3) утверждение выполненной на основе генерального плана муниципального образования документации по планировке территории;

4) утверждение правил землепользования и застройки, а также утверждение внесения в них изменений и дополнений;

5) утверждение местных нормативов градостроительного проектирования;

6) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;

7) принятие решений о назначении публичных слушаний:

8) обнародование и издание нормативных правовых актов, принятых Ивантеевским районным Собранием.

9) иные полномочия, отнесенные Уставом Ивантеевского муниципального района к компетенции районного Собрания, решениями Ивантеевского районного Собрания в соответствии с действующим законодательством.

Статья 12. Полномочия администрации Ивантеевского муниципального района

1. К полномочиям исполнительно-распорядительного органа администрации в области регулирования землепользования и застройки и градостроительной деятельности относятся:

1) принятие решений о подготовке проекта Правил и обеспечение опубликования такого решения в средствах массовой информации и размещения на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии);

2) утверждение состава и порядка деятельности комиссии по землепользованию и застройке;

3) принятие решения о направлении проекта Правил в Представительный орган на утверждение;

4) рассмотрение вопросов о внесении изменений в Правила;

5) принятие решений о подготовке документации по планировке территорий;

6) утверждение документации по планировке территорий;

7) принятие решений о предоставлении разрешений на условно разрешенный вид использования объекта капитального строительства или земельного участка;

8) принятие решений о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

9) принятие решений о развитии застроенных территорий;

10) принятие решений об изъятии, резервировании земельных участков для муниципальных нужд;

11) принятие решений о предоставлении земельных участков из состава земель, находящихся в муниципальной собственности;

12) принятие решений об установлении публичных сервитутов;

13) выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных на территории муниципального образования;

14) иные вопросы землепользования и застройки, не относящиеся к ведению представительного органа местного самоуправления.

Статья 13. Полномочия Комиссии по землепользованию и застройке

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее - Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом администрации.

Комиссия формируется на основании правового акта главы Ивантеевского муниципального района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами и регламентом, принимаемым на первом заседании.

2. К полномочиям Комиссии относятся:

1) рассмотрение предложений заинтересованных лиц по внесению изменений в Правила, подготовка проектов нормативных правовых актов о внесении изменений в Правила, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с применением настоящих Правил;

2) рассмотрение заявлений на предоставление разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства;

3) рассмотрение заявлений на изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов недвижимости;

4) организация и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами;

5) подготовка для главы муниципального образования заключений по результатам публичных слушаний, в том числе содержащих предложения о предоставлении специальных согласований;

6) осуществление иных функций в соответствии с настоящими Правилами.

3. Персональный состав членов Комиссии устанавливается главой администрации муниципального образования.

4. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее двух третей от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

5. В случае если председатель или член Комиссии имеет прямую финансовую заинтересованность или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой принимается решение, он обязан сообщить об этом в письменной форме секретарю Комиссии не позднее одного дня до начала обсуждения данного вопроса Комиссией и не имеет права принимать участие в обсуждении и голосовании по данному вопросу.

6. На каждом заседании Комиссии ведется протокол, который подписывается председателем и секретарем Комиссии. К протоколу прилагаются копии материалов, рассматриваемых на заседании.

7. Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц.

Глава 4. Порядок осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства

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

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

Статья 14. Право на осуществление строительства и реконструкции объектов капитального строительства

1. Правом осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства (далее – строительное изменение объекта капитального строительства) на территории муниципального образования обладают физические и юридические лица, владеющие земельными участками, объектами капитального строительства на правах собственности, аренды, постоянного (бессрочного) пользования, пожизненного наследуемого владения, или их доверенные лица.

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с градостроительным законодательством и настоящими Правилами. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и в соответствии с ним - частью 3 настоящей статьи.

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

не требуется разрешения на строительство,

требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

- строительства гаража на земельном участке, предоставленном физическому лицу для целей, не связанных с осуществлением предпринимательской деятельности, или строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства;

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

- строительства на земельном участке строений и сооружений вспомогательного использования;

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

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

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

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и статьей 18 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

Статья 15. Проектная документация объекта капитального строительства

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

3. Подготовка проектной документации осуществляется на основании задания застройщика или заказчика (при подготовке проектной документации на основании договора), результатов инженерных изысканий, градостроительного плана земельного участка в соответствии с требованиями технических регламентов, техническими условиями, разрешением на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4. Состав проектной документации, требования к содержанию ее разделов применительно к различным видам объектов капитального строительства, а также порядок подготовки проектной документации устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и принимаемыми в соответствии с ним нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Статья 16. Общие вопросы выдачи разрешения на строительство

1. [Разрешение](garantF1://12043191.1000) на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Градостроительным Кодексом.

2. Строительство и реконструкция объектов капитального строительства осуществляется на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного Кодекса.

3. На земельных участках, расположенных на территории муниципального образования, разрешение на строительство выдается уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением случаев размещения объектов:

1) федерального и регионального (областного) значения, при размещении которых в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных нужд;

2) на земельных участках, занятых линейными объектами федерального и регионального (областного) значения;

3) на земельных участках объектов культурного наследия федерального и регионального (областного) значения.

4.1.Подготовка и выдача разрешений на строительство, разрешений ввод объектов в эксплуатацию осуществляется без взимания платы.

4.2 Разрешение на индивидуальное жилищное строительство выдается сроком на десять лет.

4.3 Разрешение на строительство выдается на срок, предусмотренный проектом организации строительства объекта капитального строительства.

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

4.5 Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется.

5. Разрешение на строительство выдается в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

Статья 17. Порядок подготовки и выдачи разрешений на строительство

1. Для получения разрешения на строительство застройщик обращается с заявлением за подписью гражданина или (юридического лица) руководителя, либо уполномоченного представителя (по доверенности) о выдаче разрешения на строительство на имя главы администрации. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

1) копию документа, удостоверяющего личность гражданина либо подтверждающего государственную регистрацию юридического лица (свидетельство), документа, подтверждающего полномочия представителя (доверенности);

2) правоустанавливающие документы на земельный участок;

3) градостроительный план земельного участка или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

4) материалы, содержащиеся в проектной документации;

а) пояснительная записка;

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

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

г) архитектурные решения;

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

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

з) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со [статьей 49](#P2192) Градостроительного кодекса Российской Федерации

5) положительное заключение государственной экспертизы проектной документации (применительно к проектной документации объектов, для которых государственная экспертиза необходима в соответствии с законодательством), положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных [частью 6 статьи 49](#sub_4906) Градостроительного Кодекса;

6) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое решение);

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

2. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик прилагает к заявлению о выдаче разрешения следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

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

3. Принятые к рассмотрению главой администрации заявления с его резолюцией направляются в уполномоченное структурное подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации для изучения представленных документов.

4. В течение десяти дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации проводится:

1) проверка наличия документов, прилагаемых к заявлению;

2)проверка соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям градостроительного плана земельного участка, красным линиям;

3) принимается решение о выдаче разрешения на строительство или отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа, а именно, при отсутствии требуемых документов, перечисленных выше, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

5. Уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации оформляется разрешение на строительство соответствующей формы.

6. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в федеральный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления, выдавшие разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных пунктами 2,8-10 части 12 статьи 48 Градостроительного Кодекса, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

7. В случае отказа в выдаче разрешения на строительство уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства готовится и выдается застройщику заключение с указанием причин отказа.

8. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Саратовской области, или администрацией муниципального района в соответствии с ее компетенцией.

Статья 18. Строительство, возведение строений, сооружений в случаях, когда законодательством о градостроительной деятельности не предусмотрена выдача разрешений на строительство

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

1) обязаны соблюдать:

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

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

2) несут ответственность за несоблюдение указанных в пункте 1 настоящей статьи требований.

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

Статья 19. Осуществление строительства и реконструкции объекта капитального строительства, строительного контроля и государственного строительного надзора

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

Статья 20. Порядок подготовки и выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию

1. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в администрацию, выдавшую разрешение на строительство, с заявлением на имя главы о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. К заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка;

3) разрешение на строительство;

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

5) документ, подтверждающий соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и подписанный лицом, осуществляющим строительство;

6) документ, подтверждающий соответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, и подписанный лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора, а также лицом, осуществляющим строительный контроль, в случае осуществления строительного контроля на основании договора), за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства;

7) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства техническим условиям и подписанные представителями организаций, осуществляющих эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения (при их наличии);

8) схема, отображающая расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка (исполнительная съемка) и подписанная лицом, осуществляющим строительство (лицом, осуществляющим строительство, и застройщиком или техническим заказчиком в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), за исключением случаев строительства, реконструкции линейного объекта;

9) заключение органа государственного строительного надзора (в случае, если предусмотрено осуществление государственного строительного надзора) о соответствии построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, заключение федерального государственного экологического надзора в случаях, предусмотренных частью 7 статьи 54 Градостроительного Кодекса.

2. Принятые к рассмотрению главой администрации заявления с его резолюцией направляются в уполномоченное структурное подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации для изучения представленных документов.

3.Уполномоченное структурное подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию проводит:

- проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в пункте 1 данной статьи;

- осмотр объекта капитального строительства;

- проверку наличия копии схемы (исполнительной топографической съемки) земельного участка построенного, реконструированного объекта капитального строительства;

- принятие решения о выдаче застройщику разрешения на ввод объекта в эксплуатацию или об отказе в выдаче такого разрешения с указанием причин принятого решения.

4. В случае принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации оформляется разрешение на ввод объектов в эксплуатацию соответствующей формы.

5. В случае отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации готовится и выдается застройщику заключение с указанием причин отказа.

5.1. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

- отсутствие документов, указанных в пункте 1;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка;

- несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;

- несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства;

6. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 5 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных п.6 статьи 17 настоящих Правил. В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган местного самоуправления, выдавшее разрешение на строительство, сведений, перечисленных в пункте 6 статьи 17 настоящих Правил.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается застройщику в случае, если в орган местного самоуправления, выдавшее разрешение на строительство, передана безвозмездно копия схемы, отображающей расположение построенного, реконструированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка, для размещения такой копии в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Раздел 2. Положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования

Глава 5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования

Статья 21. Общий порядок изменения видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории муниципального образования может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства без дополнительных разрешений и согласований, в том случае если:

- применяемые в результате этого изменения виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;

- правообладателем направлено уведомление в уполномоченное структурное подразделение в области архитектуры и градостроительства администрации о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при наличии дополнительного разрешения и согласования уполномоченных в установленном порядке исполнительных органов государственной власти.

4. Решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения принимается в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами (статья 23 части II настоящих Правил), правовыми актами органов местного самоуправления.

5. В случаях, если земельный участок и (или) объект капитального строительства расположен на территории, на которую действие градостроительных регламентов не распространяется или для которой градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимаются уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами и правовыми актами органов местного самоуправления муниципального района.

6. Изменение правообладателями земельных участков и (или) объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение в порядке, установленном жилищным законодательством, и с соблюдением условий такого перевода, установленных муниципальным правовым актом. При этом виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

7. Право на изменение вида разрешенного использования объектов недвижимости, если изменение связано со строительством и реконструкцией объектов капитального строительства, реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство, реконструкцию (за исключением случаев, определенных законодательством Российской Федерации) в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 22. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства

1. Для получения разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства правообладатели указанных земельных участков, объектов капитального строительства направляют заявление в администрацию.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях в соответствии с порядком, установленным статьей 39 Градостроительного кодека Российской Федерации, настоящими Правилами и Положением о публичных слушаниях Ивантеевского муниципального района.

3. На основании заключения о результатах публичных слушаний по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования, администрация Ивантеевского муниципального района в лице Комиссии по землепользованию и застройке осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их Главе муниципального района.

4. Глава муниципального района принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования либо об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

5. 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.

Раздел 3. Положения о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления Ивановского муниципального образования

Глава 6. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления Ивановского муниципального образования

Статья 23. Общие положения о подготовке документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории муниципального образования осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий поселения в целях обеспечения их устойчивого развития, выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов), установления границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры.

2. К видам документации по планировке территории относятся:

1) проекты планировок в виде отдельных документов;

2) проекты планировок с проектами межевания в их составе;

3) проекты межевания в виде отдельных документов, подготавливаемые на основании ранее утвержденных проектов планировок;

4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе;

5) градостроительные планы земельных участков в виде отдельных документов.

3. Порядок подготовки документации по планировке территории муниципального образования устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, настоящими Правилами.

4. Состав и содержание проектов планировки, подготавливаемых на основании документов территориально планирования Саратовской области, документов территориального планирования муниципальных образований Саратовской области, устанавливаются областным законодательством в сфере градостроительной деятельности.

5. Администрация обеспечивает подготовку документации по планировке территории на основании генерального плана.

6. В составе проектов планировки устанавливаются:

1) красные линии планировочных элементов (кварталов, микрорайонов);

2) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и бытового назначения, объектов транспортной и инженерной инфраструктуры, объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;

3) границы зон действия ограничений объектов инженерной и транспортной инфраструктуры, охраняемых объектов и объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;

4) параметры планируемой застройки территории;

5) границы земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, подлежащих резервированию в целях использования для государственных или муниципальных нужд;

6) границы земельных участков, подлежащих изъятию, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд;

7) границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим и юридическим лицам;

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

9) границы зон действия публичных сервитутов;

10) иные элементы, определенные законодательством Российской Федерации и Саратовской области для включения в состав проектов планировки.

7. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории, а также следующих особенностей:

1) проекты планировки как отдельные документы разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить либо изменить:

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

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

2) проекты планировки с проектами межевания в их составе разрабатываются в случаях, когда, помимо границ, указанных в предыдущем подпункте, необходимо определить либо изменить:

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

в) границ зон действия ограничений на использование территории, установленных в соответствии с требованиями действующего законодательства;

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

д) подготовить градостроительные планы земельных участков;

3) проекты межевания как отдельные документы разрабатываются в пределах планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

4) проекты межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе разрабатываются в случаях, установленных предыдущим подпунктом, а также при предоставлении земельных участков и в других случаях, когда требуется подготовка градостроительного плана земельного участка;

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

8. Проекты планировки подготавливаются в следующих случаях:

1) при возникновении необходимости изменения красных линий, установленных в составе проекта планировки, либо выделения новых планировочных элементов, если такое не противоречит генеральному плану;

2) при возникновении необходимости изменения параметров объектов социально-культурного и бытового назначения, сетей инженерно-технического обеспечения, установленных в составе проекта планировки;

3) после внесения изменений в генеральный план, повлекших за собой соответствующие изменения в проекте планировки;

4) после внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

9. Подготовка документации по планировке территории не требуется, когда правообладатели существующих земельных участков по своей инициативе:

1) разделяют один земельный участок на несколько земельных участков;

2) объединяют несколько земельных участков в один;

3) изменяют общую границу земельных участков.

При этом должны соблюдаться следующие требования, установленные статьей 41 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

1) размеры вновь образованных земельных участков не должны превышать их предельных максимальных и минимальных значений, установленных градостроительным регламентом соответствующей территориальной зоны;

2) вновь образованный земельный участок находится в одной территориальной зоне;

3) вновь образованный земельный участок имеет подъезд, подход.

10. В вышеупомянутых случаях производится подготовка землеустроительной документации в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации.

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

Статья 24. Организация подготовки документации по планировке территории

1. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании генерального плана муниципального образования, настоящих Правил в соответствии с требованиями технических, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, с учетом границ территорий объектов культурного наследия (в том числе вновь выявленных), границ зон с особыми условиями использования территорий.

2. Решение о подготовке документации по планировке территории муниципального образования принимается Главой района во исполнение полномочий Администрации, указанных в части 5 статьи 12 настоящих Правил.

3. В случаях, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации, решение о подготовке документации по планировке территории принимаются уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Саратовской области, органами исполнительной власти Ивантеевского муниципального района.

4. Решение о подготовке документации по планировке территории муниципального образования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования в сети «Интернет» (при его наличии).

5. В случае подготовки документации по планировке территории по инициативе Главы района, ее финансирование осуществляется за счет средств бюджета.

6. Администрация Ивантеевского муниципального района подготавливает техническое задание на разработку документации по планировке территории и обеспечивает размещение муниципального заказа на ее подготовку в соответствии с законодательством Российской Федерации, регулирующим порядок размещения заказов на поставки товаров, выполнение работ, оказание услуг для государственных или муниципальных нужд.

7. Физические или юридические лица могут обеспечивать подготовку документации по планировке территории за счет их средств.

8. По окончании выполнения работ по подготовке документации по планировке территории администрация в течение 30 дней осуществляет ее проверку на соответствие генеральному плану, настоящим Правилам, техническим регламентам.

9. По результатам проверки администрация района принимает решение о направлении документации по планировке территории Главе Ивантеевского муниципального района или об отклонении такой документации и о направлении ее на доработку.

10. Администрация района обеспечивает рассмотрение полученной документации по планировке территории на публичных слушаниях в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации, Положением о порядке организации и проведения публичных слушаний в муниципальном образовании.

11. Администрация района в течение 15 дней со дня проведения публичных слушаний направляет Главе муниципального района документацию по планировке территории, заключение о результатах публичных слушаний и протокол публичных слушаний.

12. Глава муниципального района с учетом результатов публичных слушаний принимает решение об утверждении документации по планировке территории либо об ее отклонении и направлении в Администрацию на доработку с учетом протокола и заключения.

13. Утвержденная документация по планировке территории муниципального образования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов органов местного самоуправления Ивантеевского муниципального района, в течение семи дней со дня утверждения указанной документации и размещается на официальном Ивантеевского муниципального района в сети «Интернет» (при его наличии).

14. Положения настоящей статьи не применяются при подготовке документации по планировке территории, выполняемой на основании решений, принятых уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Саратовской области, органом местного самоуправления муниципального района, при размещении линейных объектов федерального и регионального значения, линейных местного значения уровня муниципального района.

Подготовка документации по планировке территории для размещения указанных объектов осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

15. Подготовка документации по планировке территории при предоставлении земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства осуществляется в соответствии с земельным законодательством.

Статья 25. Содержание проекта планировки территории

1. Содержание проекта планировки территории определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации и нормативными правовыми актами Ивановского муниципального образования.

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

3. Основная часть проекта планировки территории включает в себя:

1) чертеж или чертежи планировки территории, на которых отображаются:

а) красные линии;

б) линии, обозначающие дороги, улицы, проезды, линии связи, объекты инженерной и транспортной инфраструктур, проходы к водным объектам общего пользования и их береговым полосам;

в) границы зон планируемого размещения объектов социально-культурного и коммунально-бытового назначения, иных объектов капитального строительства;

г) границы зон планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения;

2) положение о размещении объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения, а также о характеристиках планируемого развития территории, в том числе плотности и параметрах застройки территории и характеристиках развития систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории.

4. Материалы по обоснованию проекта планировки территории включают в себя материалы в графической форме и пояснительную записку.

5. Материалы по обоснованию проекта планировки территории в графической форме содержат:

1) схему расположения элемента планировочной структуры;

2) схему использования территории в период подготовки проекта планировки территории;

3) схему организации улично-дорожной сети, которая может включать схему размещения парковок (парковочных мест) и схему движения транспорта на соответствующей территории;

4) схему границ территорий объектов культурного наследия;

5) схему границ зон с особыми условиями использования территорий;

6) схему вертикальной планировки и инженерной подготовки территории;

7) иные материалы в графической форме для обоснования положений о планировке территории.

6. Пояснительная записка, подготавливаемая в составе материалов по обоснованию проекта планировки территории, содержит:

1) описание и обоснование положений, касающихся:

а) определения параметров планируемого строительства систем социального, транспортного обслуживания и инженерно-технического обеспечения, необходимых для развития территории;

б) сведений о состоянии фонда существующих жилых и общественных зданий, памятников истории и культуры, инженерной и транспортной инфраструктуры, благоустройства территории;

в) предложений по режиму использования зон охраны объектов культурного наследия;

г) технико-экономических показателей проекта планировки территории;

д) обоснования планировочных решений, развития инженерной и транспортной инфраструктур;

е) обоснования предложений по организации социального и культурно-бытового обслуживания населения;

ж) обоснования последовательности осуществления мероприятий, предусмотренных проектом;

з) защиты территории от чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера, проведения мероприятий по гражданской обороне и обеспечению пожарной безопасности;

2) иные материалы.

7. На схеме расположения элемента планировочной структуры в системе населенного пункта, поселения показываются границы проектируемой территории, зоны различного функционального назначения в соответствии с генеральным планом поселения, основные планировочные и транспортно-коммуникационные связи.

8. На плане современного использования территории (опорном плане) показываются: существующая застройка с характеристикой зданий и сооружений по назначению, этажности и капитальности; границы землевладений и землепользований; уличная сеть с указанием типов покрытия проезжих частей; транспортные сооружения; сооружения и коммуникации инженерной инфраструктуры; границы земельных участков, предоставленных под все виды строительства и благоустройства; существующие и проектируемые красные линии, линии регулирования застройки.

9. На чертежах планировки территории отображаются существующие, изменяемые и вновь образуемые красные линии, опорные здания и сооружения, осевые линии улиц и дорог, внутриквартальных проездов общего пользования. В составе чертежей планировки территории выполняется разбивочный чертеж красных линий. К данному чертежу прилагается ведомость координат поворотных точек красных линий. Координаты поворотных точек красных линий определяются по топографической подоснове в масштабе 1:2000- 1:1000.

10. На схеме границ территорий объектов культурного наследия отображаются границы территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границы территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, охранных зон, согласованных с уполномоченным органом по охране культурного наследия.

11. На схеме границ зон с особыми условиями использования территорий отображаются планировочные ограничения, границы охраняемых территорий, источники загрязнения среды и санитарно-защитные зоны. В случае, если границы предполагаемых зон с особыми условиями использования территорий не установлены (не определены соответствующим проектом), в проекте планировки границы этих зон отображаются в соответствии с законодательными и другими нормативными документами.

12. На схеме вертикальной планировки и инженерной подготовки территории отображаются: существующие и проектные отметки по осям проезжих частей в местах пересечения улиц и проездов, в местах перелома продольного профиля, проектные продольные уклоны; проектные отметки проектируемых жилых зданий, общественных зданий и инженерных сооружений, проектируемые мероприятия по инженерной подготовке территории (организация отвода поверхностных вод); сооружения инженерной защиты территории от воздействия чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

13. На схеме организации улично-дорожной сети и схеме движения транспорта показываются: линии, обозначающие существующие и планируемые дороги и улицы с обозначением их категории, организация движения транспорта на сложных транспортных узлах с пересечением движения в разных уровнях, сооружения и устройства для хранения и обслуживания транспортных средств (в том числе подземные), остановочные пункты всех видов транспорта общего пользования, объекты транспортной инфраструктуры (эстакады, путепроводы, мосты, тоннели, пешеходные переходы и другие подобные объекты), основные пути пешеходного движения, хозяйственные проезды и скотопрогоны, поперечные профили дорог, улиц, проездов.

Статья 26. Содержание проекта планировки территории линейного объекта

1. Подготовка проекта планировки территории линейного объекта осуществляется для установления границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов, а также реконструкции существующего линейного объекта.

2. Основная часть проекта планировки территории линейного объекта состоит из:

1) положения о размещении линейного объекта;

2) графической части.

3. Материалы по обоснованию проекта планировки территории линейного объекта состоят из:

1) текстовых материалов по обоснованию положений о размещении линейного объекта;

2) графической части.

4. Проект планировки территории линейного объекта, как правило, включает в себя проект межевания территории. Для линейного объекта проект межевания территории подготавливается без градостроительных планов.

Статья 27. Подготовка градостроительных планов земельных участков

1. Содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка установлена Правительством Российской Федерации.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке Главой муниципального района:

1) в составе проектов межевания в случаях:

а) формирования из состава государственных, муниципальных земель земельных участков в целях предоставления их физическим и юридическим лицам для строительства, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков;

б) приобретения гражданами и юридическими лицами, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, прав на эти земельные участки;

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

3. В градостроительных планах земельных участков указываются:

1) границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

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

4) информация о градостроительных регламентах, представленная в виде изложения соответствующих фрагментов текста настоящих Правил или в виде указания на соответствующие статьи, части статей настоящих Правил, либо в виде описания видов разрешенного использования, если действие градостроительных регламентов на эти земельные участки не распространяется или градостроительные регламенты для этих земельных участков не устанавливаются;

5) информация о наличии в расположенных границах земельного участка объектов капитального строительства, объектов культурного наследия, действие градостроительных регламентов на которые не распространяется;

6) границы зон охраны объектов культурного наследия и зон с особыми условиями использования территории;

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

8) информация о технических условиях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

9) информация о допустимости или недопустимости деления земельного участка на несколько земельных участков меньшего размера;

10) утвержденные в составе документации по планировке территории границы зон планируемого резервирования, изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков, их частей для реализации государственных, муниципальных нужд.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков является обязательной в случаях:

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

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

3) подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

4) выдачи разрешений на строительство;

5) выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

Статья 28. Порядок формирования земельных участков как объектов недвижимости и условия установления публичных сервитутов

1. Предоставление земельных участков на территории муниципального образования осуществляется в соответствии с земельным и градостроительным законодательством Российской Федерации и Саратовской области, муниципальными правовыми актами Ивантеевского муниципального района (в случае передачи полномочий) и Ивановского муниципального образования, на основании документов территориального планирования, генерального плана муниципального образования, документации по планировке территории.

Земельные участки могут предоставляться физическим и юридическим лицам для строительства только из состава земель, которые согласно действующему законодательству не изъяты из оборота и не зарезервированы для государственных или муниципальных нужд.

При предоставлении земельных участков в собственность гражданам и юридическим лицам обеспечивается равный доступ к их приобретению, осуществляются подготовка соответствующей информации и ее заблаговременная публикация.

При предоставлении земельных участков должны отсутствовать судебные споры по предоставляемым земельным участкам между собственниками, землепользователями, землевладельцами, арендаторами и другими правообладателями.

Предоставление земельных участков для целей строительства осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

Предоставление земельных участков для иных целей осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации. Порядок рассмотрения заявлений и принятия решений устанавливается органами местного самоуправления.

Земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности в границах муниципального образования могут быть переданы администрацией Ивановского муниципального образования физическим и юридическим лицам для строительства в собственность или в аренду при условии, что на момент передачи указанных прав участки сформированы как объекты недвижимости.

Земельные участки являются сформированными как объекты недвижимости, если они свободны от прав третьих лиц и для них установлены:

- разрешенные виды использования (градостроительный регламент);

- необходимые ограничения и параметры строительных изменений;

- границы.

Подготовительные работы по формированию земельных участков как объектов недвижимости проводятся уполномоченным структурным подразделением в области архитектуры и градостроительства администрации Ивантеевского муниципального района в соответствии с законодательством РФ.

2. Органы местного самоуправления Ивановского муниципального образования имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты.

Публичный сервитут - право ограниченного пользования чужим земельным участком, возникающее на основании закона или иного нормативного правового акта Российской Федерации, нормативного правового акта субъекта Российской Федерации или органа местного самоуправления и обеспечивающее интересы государства, местного самоуправления или местного населения.

Публичный сервитут устанавливает для правообладателей земельных участков ограничения по их использованию, связанные с обеспечением общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

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.

Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ивановского муниципального образования.

Раздел 4. Положения о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории муниципального образования

Глава 7. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки территории муниципального образования

Статья 29. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки территории муниципального образования

1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования, застройки муниципального образования осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, законодательством Саратовской области о градостроительной деятельности, Уставом Ивантеевского муниципального района, муниципальными правовыми актами Ивановского муниципального образования, настоящими Правилами.

2. Процедура публичных слушаний позволяет реализовать права жителей поселения на осуществление местного самоуправления посредством участия в публичных слушаниях.

3. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения нанесения ущерба правообладателям объектов недвижимости, планируемым строительством, реконструкцией объектов капитального строительства, расположенных в непосредственной близости от их объектов недвижимости, а также тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается соответствующее разрешение;

2) обеспечения прав граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки муниципального образования.

4. На всех публичных слушаниях вправе присутствовать представители средств массовой информации.

5. Жители поселения и правообладатели объектов недвижимости участвуют в публичных слушаниях непосредственно.

6. В обязательном порядке на публичные слушания выносятся следующие вопросы:

1) проект Правил землепользования и застройки муниципального образования , внесение изменений в указанные Правила;

2) проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

3) проект генерального плана и внесение в него изменений;

4) предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;

5) предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства.

7. Решение о проведении публичных слушаний принимается Главой Ивантеевского муниципального района.

8. Публичные слушания организуются Комиссией по землепользованию и застройке.

9. Информация о проведении публичных слушаний опубликовывается в средствах массовой информации, размещается на официальном сайте Ивантеевского муниципального района (при его наличии), а также доводится до сведения жителей через органы территориального общественного самоуправления.

10. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся Комиссией, а также по запросу Комиссии органом, уполномоченным в области градостроительства, иными структурными подразделениями Администрации района.

11. Продолжительность проведения публичных слушаний должна составлять:

1) по проекту Правил землепользования и застройки - не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения информации о проведении публичных слушаний и опубликования такого проекта;

2) при внесении изменений в Правила землепользования и застройки - не менее двух и не более четырех месяцев со дня размещения информации о проведении публичных слушаний и опубликования проекта внесения изменений в Правила;

3) по проекту генерального плана и внесению изменений в генеральный план поселения - не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения;

4) по проектам планировки территории - не менее одного и не более трех месяцев со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения;

5) по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства - не менее двух недель и не более одного месяца со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний.

12. Информация о проведении публичных слушаний должна содержать следующие сведения:

1) наименование и состав обсуждаемых материалов;

2) информацию о месте, периоде, времени и условиях ознакомления с обсуждаемыми материалами;

3) порядок и срок подачи замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;

4) фамилию, имя, отчество, должность, рабочий телефон и номер служебного кабинета представителя Комиссии, на которого возложена ответственность за сбор замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;

5) дату, время и место проведения публичных слушаний с участием Комиссии, представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов, специалистов, заинтересованных лиц и граждан.

13. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний заинтересованным лицам и гражданам в период рабочего времени Комиссией должна быть предоставлена возможность ознакомления с обсуждаемыми материалами.

14. В целях доведения до населения информации о содержании обсуждаемых материалов Комиссия в обязательном порядке организует выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков обсуждаемых материалов на собраниях жителей, в печатных и электронных средствах массовой информации, по радио.

15. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний заинтересованные лица и граждане вправе в письменной форме направлять в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых материалов. Данные предложения и замечания подлежат обязательной регистрации в Администрации района, рассмотрению Комиссией и включению в протокол публичных слушаний.

16. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам и гражданам должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения. Мнения заинтересованных лиц и граждан учитываются только в случае представления их в Комиссию в письменном виде.

17. Комиссия по результатам публичных слушаний оформляет протокол результатов публичных слушаний (далее - Протокол).

18. К Протоколу прилагаются:

1) копия решения о назначении публичных слушаний;

2) копии предложений и замечаний заинтересованных лиц и граждан, поступивших в письменном виде в Комиссию в период проведения публичных слушаний;

3) копии публикаций в средствах массовой информации по обсуждаемым материалам.

19. Протокол подписывается членами Комиссии и утверждается ее руководителем.

Член Комиссии, не согласный с заключением Комиссии, вправе высказать свое особое мнение. Особое мнение члена Комиссии в письменном виде прилагается к Протоколу.

20. Срок подготовки Протокола не должен превышать 20 дней.

21. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте Администрации района в сети «Интернет» (при его наличии).

22. После завершения публичных слушаний по вопросам внесения изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования внесение изменений осуществляется в порядке, установленном главой 8 настоящих Правил.

23. После завершения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства принятие решения по указанным вопросам осуществляется Главой муниципального района.

24. После завершения публичных слушаний по вопросам предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства принятие решения по указанным вопросам осуществляется Главой района в соответствии со статьей 9 настоящих Правил.

24. Хранение Протоколов о результатах публичных слушаний осуществляется в Администрации района. Протоколы предоставляются по письменному запросу для ознакомления любому гражданину, общественной организации, органу государственной власти в течение 10 дней с момента поступления запроса.

25. Мнение жителей поселения, выявленное в ходе публичных слушаний, носит для органов местного самоуправления рекомендательный характер.

Статья 30. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства

1. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства проводятся с участием граждан, проживающих на территории той территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, в отношении которого 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.

2. 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.

3. При проведении публичных слушаний гражданам предоставляется информация о письменных заключениях, полученных от уполномоченных, контрольных и надзорных органов по вопросу предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства.

4.Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и размещается на официальном сайте администрации в сети «Интернет» (при его наличии)».

5. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения об их результатах.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе муниципального района о предоставлении разрешения на условно разрешенные виды использования земельных участков или объектов капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании вышеуказанных рекомендаций Глава муниципального района принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети «Интернет» (при его наличии).

Статья 31. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

2. Заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства лицо направляет в комиссию заявление о предоставлении такого разрешения. Комиссия выполняет следующие функции:

1) обеспечивает информирование граждан о проведении публичных слушаний;

2) персонально оповещает правообладателей смежных земельных участков и правообладателей объектов капитального строительства, расположенных на смежных земельных участках, о проведении публичных слушаний;

3) в случае, если запрашиваемое отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду, информирует о проведении публичных слушаний правообладателей земельных участков, подверженных риску негативного воздействия.

3. При проведении публичных слушаний гражданам предоставляется информация о письменных заключениях, полученных от уполномоченных, контрольных и надзорных органов по вопросу предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

4.Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов и может размещаться на официальном сайте администрации в сети «Интернет» (при его наличии)».

5. Срок проведения публичных слушаний не может превышать 1 месяц со дня оповещения граждан до дня опубликования заключения об их результатах.

6. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам предоставления разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, несет физическое или юридическое лицо, заинтересованное в предоставлении такого разрешения.

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе муниципального района о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании вышеуказанных рекомендаций Глава муниципального района принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте администрации в сети «Интернет» (при его наличии).

Статья 32 Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Саратовской области, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами Ивановского муниципального района.

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

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 капитального строительства, 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.

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.

5. Информацию о проведении публичных слушаний размещается в средствах массовой информации и на официальном сайте Администрации в сети «Интернет» (при его наличии).

6. 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.

7. 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.

8. Во время проведения публичных слушаний ведется протокол.

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

9. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте Ивантеевского муниципального района в сети «Интернет» (при его наличии).

10. Срок проведения публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев со дня оповещения жителей и до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

11. Глава муниципального района с учетом протокола публичных слушаний и заключения о результатах публичных слушаний в срок не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение об утверждении документации по планировке территории, либо об отклонении ее и направлении на доработку.

Раздел 5. Положения о порядке внесения изменений в настоящие Правила

Глава 8. Порядок внесения изменений в настоящие Правила

Статья 33. Основание и право инициативы внесения изменений в Правила

1. Основанием для внесения изменений в настоящие Правила является соответствующее решение Ивантеевского районного Собрания, которое принимается ввиду необходимости учета произошедших изменений в федеральном законодательстве, законодательстве Саратовской области, а также ввиду необходимости включения в Правила дополнительных и уточняющих положений (включая показатели предельных параметров разрешенного строительства, ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия, по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям, другие положения).

Также основанием для внесения изменений в настоящие Правила является несоответствие Правил генеральному плану муниципального образования, Схеме территориального планирования Ивантеевского муниципального района, возникшее в результате внесения в Генеральный план или Схему территориального планирования муниципального района изменений, а также поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов, необходимости решения иных вопросов регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования.

Правила землепользования и застройки не должны противоречить генеральному плану муниципального образования (в случае его утверждения).

В случае внесения изменений в Генеральный план соответствующие изменения должны быть внесены в Правила землепользования и застройки.

2.. Предложения о внесении изменений в Правила направляются федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти Саратовской области, органами местного самоуправления, физическими или юридическими лицами в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации о градостроительной деятельности, в Комиссию по землепользованию и застройке. Решения по поводу поступивших предложений принимаются в порядке, предусмотренном статьей 34 настоящих Правил.

3. Предложения о внесении изменений в Правила направляются:

1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органами местного самоуправления Ивантеевского муниципального района в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения уровня муниципального района;

4) органами местного самоуправления Ивановского муниципального образования в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории;

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

Статья 34. Внесение изменений в Правила

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

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

Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложений осуществляет подготовку заключения Главе муниципального района, содержащего рекомендации о внесении в соответствии с поступившими предложениями изменений в Правила или об отклонении таких предложений с указанием причин отклонения.

2. Глава муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений в Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

3. Глава муниципального района при получении от органа местного самоуправления проекта правил землепользования и застройки принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через 10 дней со дня получения такого проекта.

4. Публичные слушания по вопросу внесений изменений в Правила проводятся Комиссией в соответствии с порядком организации и проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки, установленным главой 7 настоящих Правил.

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

5. После завершения публичных слушаний по вопросу внесения изменений в Правила Комиссия с учетом результатов публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила землепользования и застройки муниципального образования и представляет проект Правил с внесенными изменениями Главе муниципального района. Обязательными приложениями к проекту Правил с внесенными изменениями являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

6. Глава муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта Правил с внесенными в него изменениями принимает решение о направлении указанного проекта в Представительный орган или об отклонении указанного проекта и о направлении его на доработку с указанием даты повторного представления.

7. Представительный орган Ивантеевского муниципального района по результатам рассмотрения проекта Правил с внесенными в них изменениями принимает решение о внесении изменений в Правила, утверждает проект Правил с внесенными в него изменениями либо направляет указанный проект Главе муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

8. Решение районного Собрания Ивантеевского муниципального района о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте Ивантеевского муниципального района в сети «Интернет» (при его наличии). Правовые акты об изменениях в настоящие Правила вступают в силу в день их опубликования в средствах массовой информации.

9. Изменения в части III и IV настоящих Правил, касающиеся границ территориальных зон, видов и предельных параметров разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости, могут быть внесены только при наличии положительного заключения органов местного самоуправления.

Раздел 6. Общие положения по отношениям к ранее возникшим правам в связи с введением «Правил землепользования и застройки»

Глава 9. Отношение к ранее возникшим правам в связи с введением «Правил землепользования и застройки»

Статья 35. Общие положения, относящиеся к ранее утвержденной документации по территориальному планированию и планировке территории

1. Со дня вступления в силу настоящих Правил, документация по территориальному планированию и планировке территории, утвержденная в установленном порядке до введения в действие Правил, действует в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. После вступления в силу настоящих Правил представительный орган муниципального района по представлению заключений Комиссии по землепользованию и застройке вправе принимать решения по следующим вопросам:

- о подготовке предложений о внесении изменений в генеральный план муниципального образования с учетом настоящих Правил;

- о приведении в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и нереализованной документации по планировке территории, в том числе – в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

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

3. Внесение изменений в генеральный план муниципального образования, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Саратовской области, Ивантеевского муниципального района) и планировки (применительно к территории муниципального образования), внесение изменений в такие документы, утверждение новой документации по планировке территории, не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

4. Настоящие Правила могут быть изменены только в установленном порядке с учетом документов территориального планирования, документации по планировке территории, изменений в такие документы, такую документацию.

Статья 36. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам

1. Принятые до вступления в силу настоящих Правил нормативные и правовые акты органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки территории муниципального образования, применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

2. Разрешения на строительство, выданные физическим и юридическим лицам до вступления в силу настоящих Правил, являются действительными, при условии, что их срок действия не истек.

3. Земельные участки или объекты капитального строительства, существовавшие на законных основаниях до введения в действие настоящих Правил или до внесения в них изменений, являются не соответствующими Правилам в случаях, когда эти объекты:

- имеют виды использования, которые не установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон;

- имеют виды использования, которые установлены как разрешенные в регламентах соответствующих территориальных зон, но находятся в зонах с особыми условиями использования территории, в пределах которых запрещено размещение объектов данного вида использования территории в соответствии с градостроительным регламентом;

- имеют параметры построек (площадь застройки и полезная площадь, линейные размеры, отступы построек от границ участка, высота, этажность, процент застройки и коэффициент использования земельного участка и т.д.) меньше минимальных или больше максимальных значений, установленных регламентом использования соответствующих территориальных зон.

4. Использование объектов недвижимости, указанных в пункте 3. настоящей статьи, определяется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации.

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

ЧАСТЬ III. РЕГУЛИРОВАНИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА

ОСНОВЕ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ

Глава 10. Градостроительное зонирование территории. Карта градостроительного зонирования. Карты зон с особыми условиями использования территории.

Статья 37. Состав и содержание территориальной части Правил муниципального образования

1. Территориальная часть Правил землепользования и застройки устанавливает:

- классификацию, наименование и кодовые обозначения видов территориальных зон, видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемых на территории муниципального образования;

- границы территориальных зон;

- градостроительные регламенты территориальных зон в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

2. Территориальная часть Правил землепользования и застройки отражает:

- границы территорий объектов культурного наследия, зоны с особыми условиями использования территории;

- градостроительные регламенты территориальных зон в части ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в соответствии с законодательством РФ в зонах с особыми условиями использования территории и на иных территориях, для которых установлены ограничения использования;

3. Границы территориальных зон с соответствующими кодовыми обозначениями, границы территорий объектов культурного наследия, зон с особыми условиями использования территорий отображены на картах градостроительного зонирования муниципального образования ;

4. Содержание градостроительных регламентов изложено в статье 41 , в том числе:

- в части основных и условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства требования приведены (за исключением территориальных зон, для которых градостроительный регламент не устанавливается);

- в части вспомогательных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства требования;

- в части предельных параметров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

в части ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, действующих в границах утвержденных в установленном порядке зон с особыми условиями использования территории приведены в статье 43;

5. Неуказанные в виды разрешенного использования земельных участков территорий общего пользования, линейных объектов и соответствующих им объектов капитального строительства, а также виды разрешенного использования земельных участков иных объектов капитального строительства, в случае, если последние размещаются в пределах названных территорий, территорий объектов культурного наследия, территорий, на которые градостроительные регламенты не распространяются, определяются на основании отраслевых схем, проектов планировки, иных видов документации, предусмотренной законодательством РФ.

6. Использование земельных участков, расположенных в границах территорий общего пользования, устанавливается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

7. В целях градостроительного зонирования на территории муниципального образования устанавливаются:

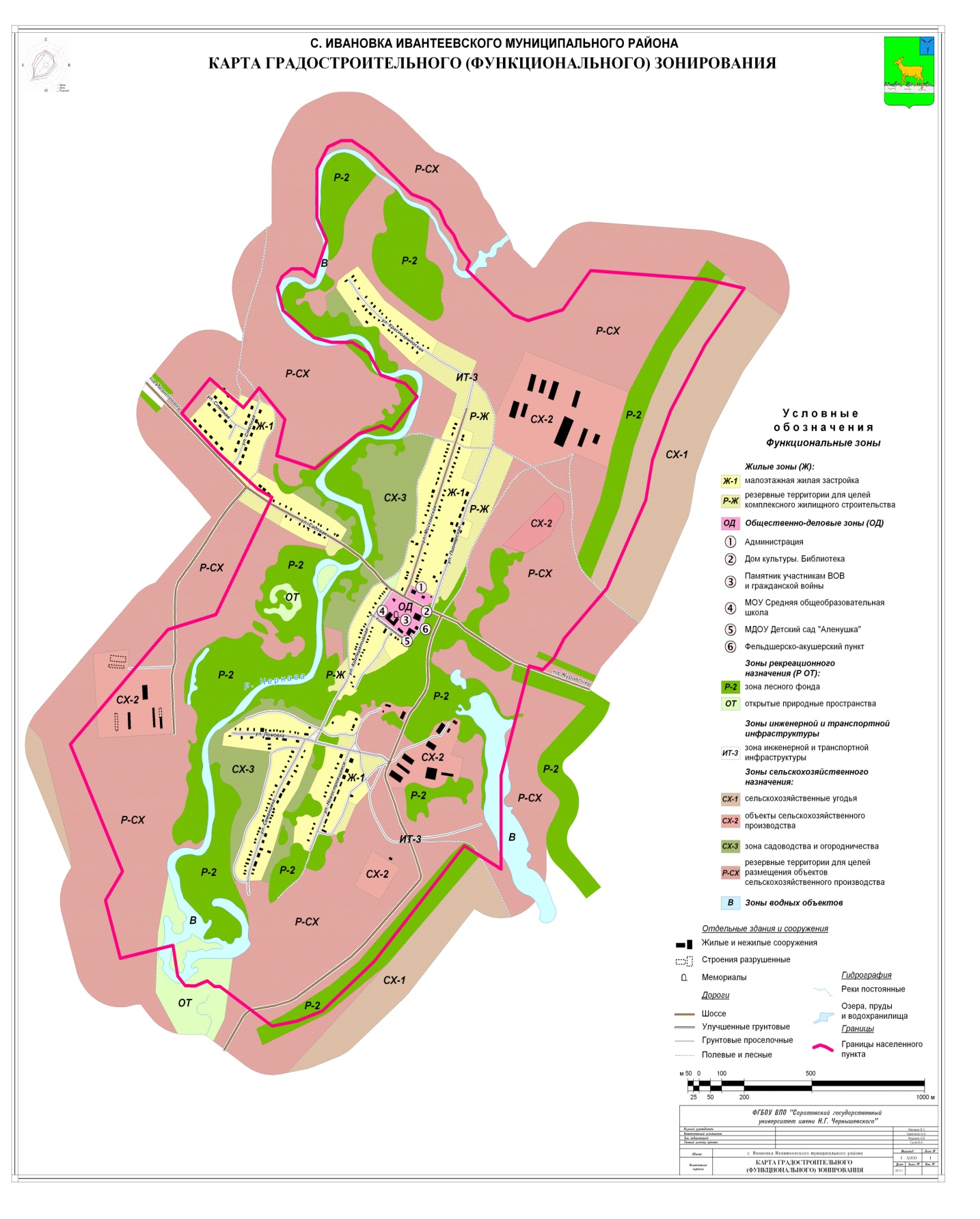
- виды территориальных зон, перечень которых приведен в таблице 40.1 статьи 40;

- виды и кодовые обозначения основных и условно разрешенных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, перечень которых приведены в статье 41;

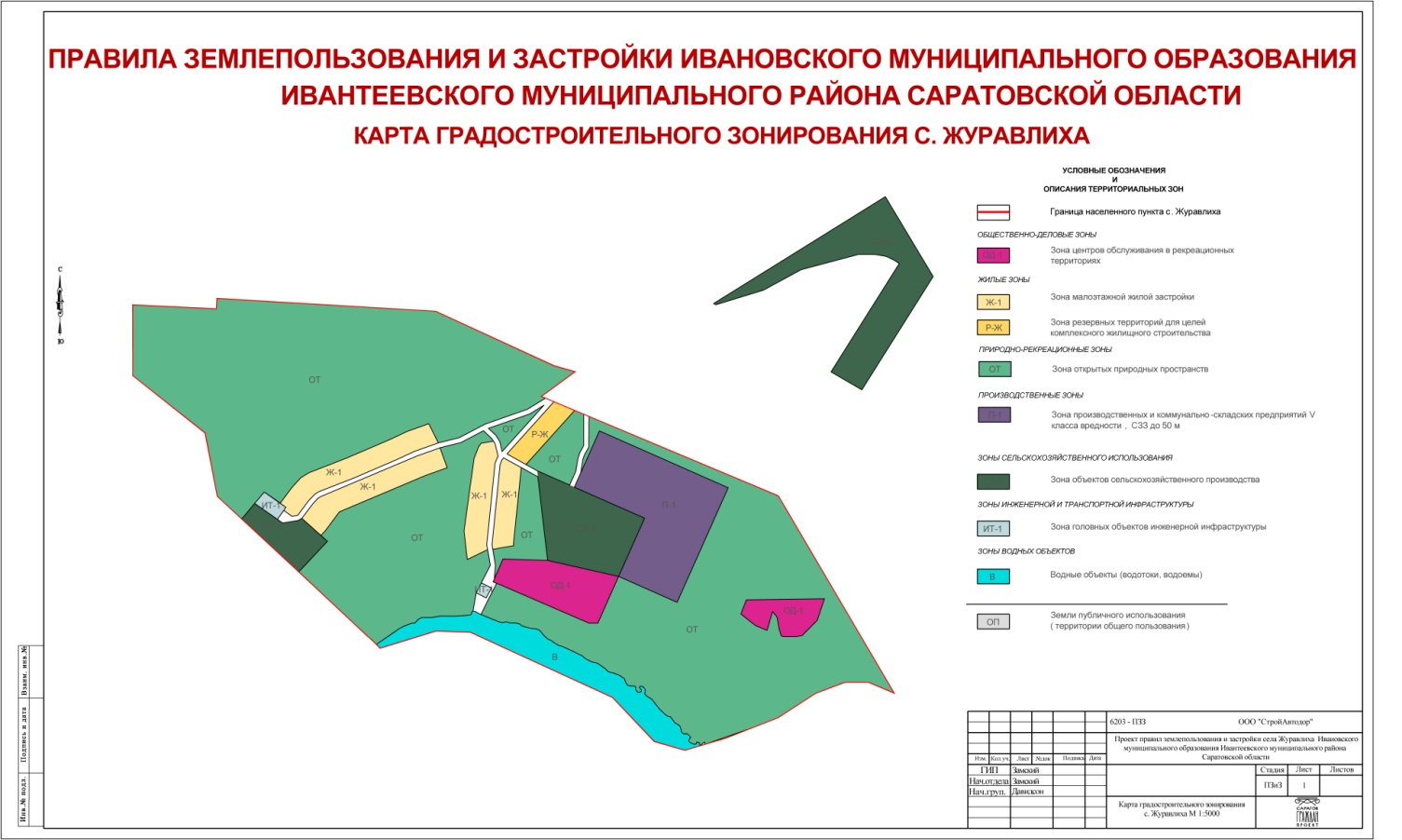
- виды и кодовые обозначения вспомогательных видов разрешенного использования объектов капитального строительства, перечень которых приведен в статье 41.

Статья 38. Карта градостроительного зонирования территории

Статья 38.1. Карта градостроительного зонирования территории села Ивановка



Статья 38.2. Карта градостроительного зонирования территории села Журавлиха



Статья 39. Карта зон с особыми условиями использования территории.

На настоящей карте отображены:

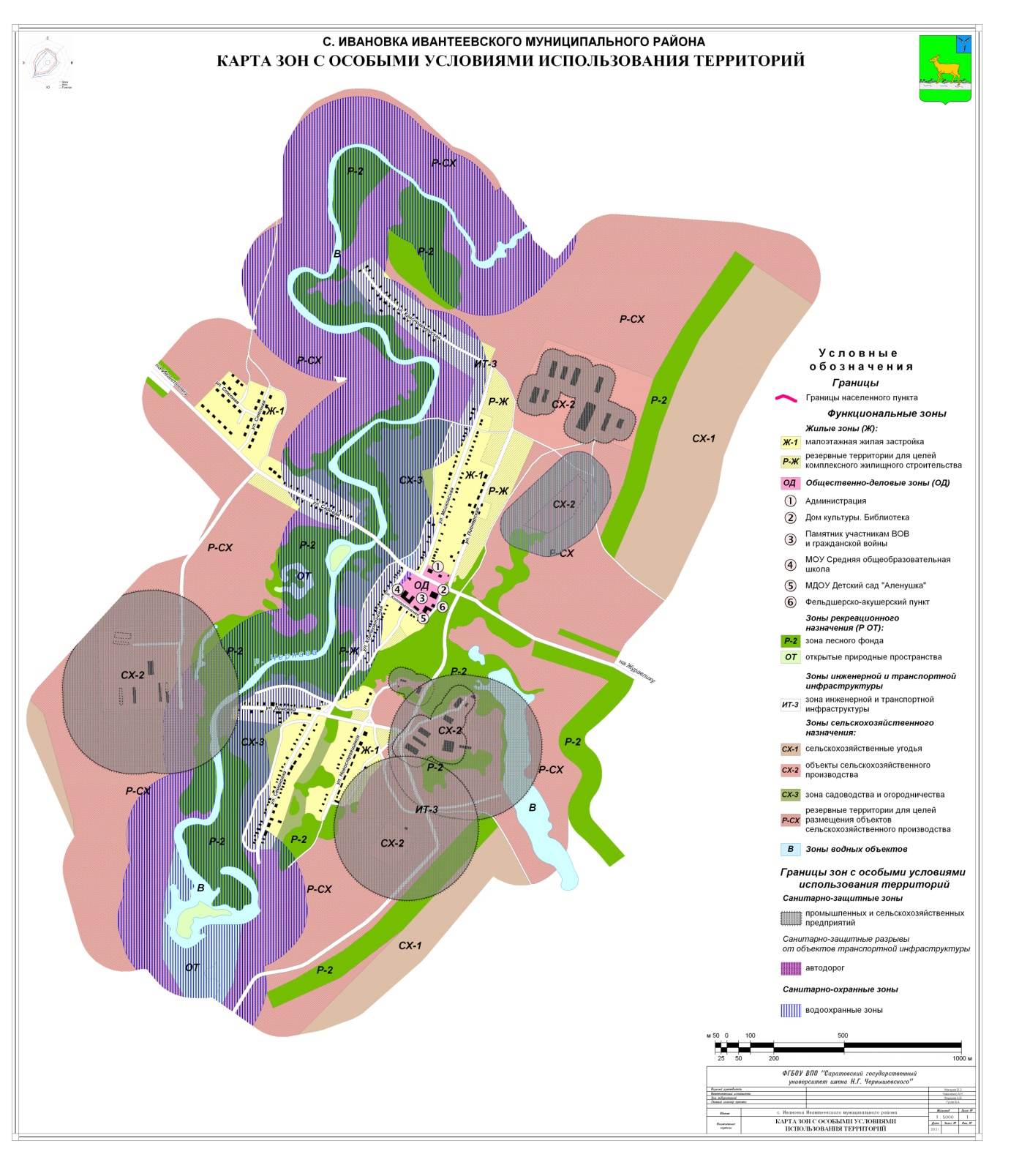
- санитарно-защитные зоны предприятий, определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиНом (Санитарными правилами и нормативами) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

- водоохранные зоны рек и озер:

1) включенных в государственный реестр водных объектов, который ведется в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации;

2) размеры которых определены статьей 65 Водного кодекса Российской Федерации.

Статья 39.1. Карта зон с особыми условиями использования территории села Ивановка.



Статья 39.2. Карта зон с особыми условиями использования территории села Журавлиха.



ЧАСТЬ IV. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

[Глава 11. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования земельных](http://arch66.ru/cookbooks/7/57/) участков

Статья 40. Градостроительное зонирование территории Ивановского муниципального образования. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

1. Градостроительное зонирование территории муниципального образования выполнено в соответствии с Градостроительным [кодексом](consultantplus://offline/ref=7CEDA3ECB64178ADF21538769F54BFD76CF0D3384AD41C20A2811A0CDF7E9886F03435A07078B52947xFO) Российской Федерации, Земельным [кодексом](consultantplus://offline/ref=7CEDA3ECB64178ADF21538769F54BFD76CF0D3364DD41C20A2811A0CDF47xEO) Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Саратовской области.

2. Виды территориальных зон.

Таблица 40.1

ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ И ИХ КОДОВОЕ ОБОЗНАЧЕНИЕ

|  |  |
| --- | --- |
| Виды территориальных зон | Состав территориальных зон |
| жилые зоны  Ж | Ж-1 – малоэтажная жилая застройка  Ж-2 – смешанная жилая застройка  Р-Ж – резервные территории для целей комплексного жилищного строительства |
| общественно-деловые зоны  ОД | ОД-1 – центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения  ОД-2 – зона обслуживания и деловой активности местного населения  ОД-3 – объекты религиозного назначения |
| зоны рекреационного назначения  Р ОТ | Р-2 – зона лесного фонда  Р-3 – озелененные территории общего пользования  ОТ – открытые природные пространства |
| производственные зоны  П | П-1 – производственные и коммунально-складские предприятия III класса вредности, СЗЗ до 300 м  П-2 – производственные и коммунально-складские предприятия IV класса вредности, СЗЗ до 100 м  П-3 – производственные и коммунально-складские предприятия V класса вредности, СЗЗ до 50 м  Р-П – резервные территории для целей размещения производственных и коммунально-складских предприятий |
| коммунально-коммерческая зона  КК | КК – коммунально-коммерческие предприятия и объекты с СЗЗ до 100 м |
| зоны инженерной и транспортной инфраструктуры  ИТ | ИТ-2 – головные объекты инженерной инфраструктуры  ИТ-3 – зона инженерной и транспортной инфраструктуры |
| зоны специального назначения  СН | СН-1 – кладбища  СН-2 – режимные территории  СН-3 – зона размещения отходов потребления |
| зоны сельскохозяйственного использования  СХ | СХ-1 – сельхозугодья  СХ-2 – объекты сельскохозяйственного производства  СХ-3 – зона садоводства и огородничества  Р-СХ – резервные территории для целей размещения объектов сельскохозяйственного производства |
| зоны водных объектов  В | В – водные объекты (водотоки, водоемы) |

Статья 41. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в различных территориальных зонах

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ:

Ж-1 – Зона застройки малоэтажными жилыми домами.

Зона застройки малоэтажными жилыми домами Ж-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования жилых районов из отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, блокированных односемейных домов с участками, а также с минимально разрешенным набором услуг местного значения.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);

блокированная жилая застройка (2.3);

передвижное жилье (2.4);

объекты гаражного назначения (2.7.1);

обслуживание жилой застройки (2.7);

коммунальное обслуживание (3.1);

социальное обслуживание (3.2);

бытовое обслуживание (3.3)

здравоохранение (3.4.);

образование и просвещение (3.5);

культурное развитие (3.6);

амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

спорт (5.1);

ведение огородничества (13.1)

ведение садоводства (13.2)

земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

религиозное использование (3.7);

развлечение (4.8);

обслуживание транспорта (4.9);

автомобильный транспорт (7.2.)

специальное пользование водными объектами (11.2);

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- общее пользование водными объектами (11.1).

Предприятия обслуживания допускается размещать в отдельно стоящих нежилых строениях или встроенно-пристроенных к жилому дому нежилых помещениях с изолированными от жилой части дома входами.

Запрещается размещение объектов, оказывающих негативное воздействие на окружающую среду и здоровье населения (рентгеновых установок, магазинов стройматериалов, москательно-химических товаров и т.п.).

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются только для видов разрешенного использования, предусматривающих строительство жилых домов:

минимальная площадь земельных участков – не установлено, максимальная площадь земельных участков 2500м2 применительно только для земельных участков для индивидуального жилищного строительства (2.1), для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) огородничество и садоводство 13.1, 13,2)

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не установлено, максимальная ширина земельных участков 32м применительно только для земельных участков для индивидуального жилищного строительства (2.1), для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) и объектов гаражного назначения (2.7.1).

максимальное количество этажей зданий – 3;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;

максимальный процент застройки участка – 60%;

минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;

минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м;

требования к ограждению земельных участков:

ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

При размещении строений должны соблюдаться нормативные противопожарные расстояния между постройками, расположенными на соседних земельных участках.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию их собственников, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 43 и 44 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Ж-2. Зона смешанной жилой застройки.

Зона смешанной жилой застройки Ж-2 выделена для формирования жилых районов с размещением отдельно стоящих жилых домов усадебного типа с возможностью ведения личного подсобного хозяйства, блокированных односемейных домов с участками, многоквартирных домов этажностью не выше 5 этажей, с минимально разрешенным набором услуг местного значения. Разрешено размещение объектов обслуживания низового уровня и (ограниченно) других видов деятельности, скверов.

Зона предназначена для проживания населения с включением в состав жилого образования отдельно стоящих и встроено-пристроенных объектов повседневного обслуживания.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

для индивидуального жилищного строительства (2.1);

Малоэтажная многоквартирная жилая застройка (2.1.1);

для ведения личного подсобного хозяйства (2.2);

блокированная жилая застройка (2.3);

передвижное жилье (2.4);

среднеэтажная жилая застройка (2.5);

объекты гаражного назначения (2.7.1);

обслуживание жилой застройки (2.7);

коммунальное обслуживание (3.1);

социальное обслуживание (3.2);

бытовое обслуживание (3.3)

здравоохранение (3.4.);

образование и просвещение (3.5);

культурное развитие (3.6);

амбулаторное ветеринарное обслуживание (3.10.1);

магазины (4.4);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

спорт (5.1);

земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

ведение огородничества (13.1)

ведение садоводства (13.2)

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

религиозное использование (3.7);

развлечение (4.8);

обслуживание транспорта (4.9);

автомобильный транспорт (7.2.)

специальное пользование водными объектами (11.2);

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Предельные параметры земельных участков и разрешенного строительства устанавливаются только для видов разрешенного использования, предусматривающих строительство жилых домов:

минимальная площадь земельных участков – не установлено, максимальная площадь земельных участков 2500м2 применительно только для земельных участков для индивидуального жилищного строительства (2.1), для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) огородничество и садоводство (2.2) огородничество и садоводство 13.1, 13,2)

минимальная ширина земельных участков вдоль фронта улицы (проезда) – не установлено, максимальная ширина земельных участков 32м применительно только для земельных участков для индивидуального жилищного строительства (2.1) , для ведения личного подсобного хозяйства (2.2) и объектов гаражного назначения (2.7.1).

максимальное количество этажей зданий – 5;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 20 м;

максимальный процент застройки участка – 60%;

минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до жилого дома – 3 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;

минимальный отступ от жилого дома до построек для содержания и разведения домашнего скота и птицы – 10 м;

требования к ограждению земельных участков:

ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли;

характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Допускается блокировка жилых домов, а также хозяйственных построек (в том числе уменьшение расстояний между ними) на смежных приусадебных земельных участках по взаимному согласию собственников с учетом противопожарных требований.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статье 42 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Р-Ж. Резервные территории для целей комплексного жилищного строительства.

Зона резервных территорий для целей комплексного жилищного строительства Р-Ж выделена для формирования жилых районов с возможностью определения параметров жилой застройки и набора услуг по мере принятия решений о застройке территории органами местного самоуправления.

Зона предназначена для обеспечения правовых условий формирования селитебных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения в соответствии с порядком, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.

Градостроительные регламенты для данной зоны не разрабатываются до разработки проекта планировки территории с последующим изменением территориальной зоны земельных участков в настоящих Правилах землепользования и застройки.

Предельные параметры земельных участков не устанавливаются.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ:

ОД-1. Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Центральная зона делового, общественного и коммерческого назначения выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства недвижимости с широким спектром административных, деловых, общественных, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования многофункционального назначения.

Разрешается размещение административных объектов районного, общепоселенческого и местного значения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

\_ коммунальное обслуживание (3.1);

социальное обслуживание (3.2);

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4.);

образование и просвещение (3.5);

культурное развитие (3.6)

религиозное использование (3.7.)

общественное управление (3.8);

обеспечение научной деятельности (3.9);

ветеринарное обслуживание (3.10);

деловое управление (4.1);

объекты торговли (4.2);

рынки (4.3);

магазины(4.4);

банковская и страховая деятельность (4.5);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

развлечения (4.8);

спорт (5.1);

туристическое обслуживание (5.2.1);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3).

земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

жилая застройка (2.0);

обслуживание автотранспорта (4.9);

автомобильный транспорт (7.2);

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Параметры застройки:

минимальная площадь земельных участков – не устанавливается;

максимальная площадь земельных участков - 5 га;

максимальное количество этажей зданий – 3;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;

максимальный процент застройки участка – 70%;

минимальный процент озеленения участка - 15%;

площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка

минимальный отступы строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;

требования к ограждению земельных участков:

ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

ограждения должны быть «прозрачными» с возможностью просмотра участка;

характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы. Параметры застройки уточняются проектом планировки территории.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статье 42 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ОД-2. Зона обслуживания и деловой активности местного назначения.

Зона обслуживания и коммерческой активности местного назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

общественное использование объектов капитального строительства (3.0);

предпринимательство (4.0);

спорт (5.1);

обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

земельные участки (территории) общего пользования (12.0)

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

жилая застройка (2.0);

железнодорожный транспорт (7.1);

автомобильный транспорт (7.2);

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Параметры застройки:

минимальная площадь земельных участков – не устанавливается;

максимальная площадь земельных участков - 5 га;

максимальное количество этажей зданий – 3;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;

максимальный процент застройки участка – 70%;

минимальный процент озеленения участка - 15%;

площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка

минимальный отступы строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;

требования к ограждению земельных участков:

ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

ограждения должны быть «прозрачными» с возможностью просмотра участка;

характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Параметры застройки уточняются проектом планировки территории.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статье 42 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ОД-3. Зона объектов религиозного назначения.

Зона объектов религиозного назначения выделена для обеспечения правовых условий формирования специализированных центров. ориентированных на удовлетворение повседневных и периодических потребностей населения.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

религиозное использование (3.7);

магазины (4.4);

гостиничное обслуживание (4.7).

Условно-разрешенные виды использования территории не устанавливаются.

Параметры застройки:

минимальная площадь земельных участков – не устанавливается;

максимальная площадь земельных участков - 5 га;

максимальное количество этажей зданий – 3;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;

максимальный процент застройки участка – 70%;

минимальный процент озеленения участка - 15%;

площадь территорий, предназначенных для хранения транспортных средств – не более 10% от площади земельного участка

минимальный отступы строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;

требования к ограждению земельных участков:

ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

ограждения должны быть «прозрачными» с возможностью просмотра участка;

характер ограждения и его высота со стороны улиц должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон улицы.

Параметры застройки уточняются проектом планировки территории.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статье 42 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ:

Р-2. Зона лесного фонда.

Градостроительные регламенты для территорий лесного фонда не устанавливаются (статья 36 п.6 ГК РФ).

Р-3. Зоны озелененных территорий общего пользования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

отдых (рекреация) (5.0);

земельные участки (территории) общего пользования (12.0);

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

культурное развитие (3.6);

общественное питание (4.6).

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Параметры застройки:

минимальная и максимальная площадь земельных участков – не устанавливается;

максимальное количество этажей зданий – 3;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 10 метров;

минимальный отступы строений от передней границы участка – 5 м;

максимальный процент застройки территории - 20 %.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статье 42 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ОТ. Открытые природные пространства

Зона включает не занятые застройкой или неудобные для застройки и сельскохозяйственной деятельности территории, в том числе – овраги, приречные территории, которые могут использоваться для самодеятельного отдыха (пикники, пешие, велосипедные и лыжные прогулки).

Основные виды разрешённого использования:

запас (12.3)

Вспомогательные и условно-разрешенные виды использования не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ОТ не устанавливаются.

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П-1. Зона предприятий, производств и объектов III класса вредности, СЗЗ до 300 м.

Зона П-1 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов III класса вредности и ниже. Допускаются некоторые коммерческие услуги, способствующие развитию производственной деятельности.

Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

производственная деятельность (6.0);

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

общественное использование объектов капитального строительства (3.0)

предпринимательство (4.0);

транспорт (7.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

- минимальная площадь земельных участков – не устанавливается;

- максимальная площадь земельных участков - 5 га;

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статье 42 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

П-2. Зона предприятий, производств и объектов IV класса вредности, СЗЗ до 100 м.

Зона П-2 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов IV класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

производственная деятельность (6.0);

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

общественное использование объектов капитального строительства (3.0)

предпринимательство (4.0);

транспорт (7.0).

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

- минимальная площадь земельных участков – не устанавливается;

- максимальная площадь земельных участков - 5 га;

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статье 42 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

П-3. Зона предприятий, производств и объектов V класса вредности, СЗЗ до 50 м.

Зона П-3 выделена для обеспечения правовых условий формирования предприятий, производств и объектов V класса вредности, с низкими уровнями шума и загрязнения.

Допускается широкий спектр коммерческих услуг, сопровождающих производственную деятельность. Сочетание различных видов разрешенного использования недвижимости в единой зоне возможно только при условии соблюдения нормативных санитарных требований.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

коммунальное обслуживание (3.1);

социальное обслуживание (3.2);

бытовое обслуживание (3.3);

здравоохранение (3.4);

культурное развитие (3.6);

легкая промышленность (6.3);

пищевая промышленность (6.4);

энергетика (6.7);

связь (6.8);

склады (6.9);

хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

общественное использование объектов капитального строительства (3.0)

предпринимательство (4.0);

транспорт (7.0).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны П-3 устанавливаются техническими регламентами и проектом планировки территории.

Максимальный процент застройки территории - 70 %.

Минимальный процент озеленения территории - 10 %.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 43 и 44 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Р-П. Зона развития предприятий, производств и объектов.

Зона Р-П предназначена для обеспечения правовых условий формирования производственных территорий при перспективном градостроительном развитии. При необходимости осуществляется зонирование таких территорий, и вносятся изменения с учетом особенностей, предусмотренных главой 7 настоящих Правил.

Градостроительные регламенты для данной зоны не разрабатываются до разработки проекта планировки территории с последующим изменением территориальной зоны земельных участков в настоящих Правилах землепользования и застройки.

Предельные параметры земельных участков не устанавливаются.

КОММУНАЛЬНО-КОММЕРЧЕСКАЯ ЗОНА ПРИ ТРАНСПОРТНЫХ КОРИДОРАХ

КК. Коммунально-коммерческая зона при транспортных коридорах с СЗЗ до 100 м.

Коммунально-коммерческая зона при транспортных коридорах КК выделена для обеспечения правовых условий формирования и развития центров обслуживания при категорированных автодорогах федерального, областного и районного значения, с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций, ориентированных на обеспечение высокого уровня комфорта перевозки грузов и пассажиров.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

предпринимательство (4.0);

общественное питание (4.6);

гостиничное обслуживание (4.7);

обслуживание автотранспорта (4.9);

объекты придорожного сервиса (4.9.1);

бытовое обслуживание (3.3);

объекты гаражного назначения (2.7.1);

передвижное жилье (2.4);

связь (6.8);

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков

коммунальное обслуживание

здравоохранения (3.4);

культурное развитие (3.6);

религиозное использование (3.7);

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны КК не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статье 42 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУР:

ИТ-2. Зона головных объектов инженерной инфраструктуры.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

коммунальное обслуживание (3.1);

транспорт (7.0);

энергетика (6.7);

связь (6.8);

склады (6.9).

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-2 не устанавливаются.

Отступы зданий и сооружений от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Минимальный процент озеленения территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статье 42 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ИТ-3. Зона инженерной и транспортной инфраструктуры.

Зона ИТ-3 предназначена для обеспечения правовых условий формирования территорий, предназначенных для размещения объектов автомобильного транспорта и установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления полос отвода автомобильных дорог, а также размещения объектов дорожного сервиса и дорожного хозяйства, объектов благоустройства, при условии соответствия требованиям законодательства о безопасности движения, а также включает в себя участки территории, предназначенные для размещения сетей инженерно-технического обеспечения, включая линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, для размещения иных объектов инженерной инфраструктуры, установления санитарно-защитных зон и санитарных разрывов таких объектов, установления охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, а также размещения иных объектов, в случаях предусмотренных настоящими регламентами.

Основные виды разрешенного использования территории объектов капитального строительства и земельных участков:

автомобильный транспорт (7.1);

трубопроводный транспорт (7.5);

гидротехнические сооружения (11.3);

энергетика (6.7);

земельные участки (территории) общего пользования (12.0).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

обслуживание автотранспорта (4.9);

связь (6.8);

общественное питание (4.6).

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны ИТ-2 не устанавливаются.

Отступы зданий и сооружений от границ земельных участков в соответствии с техническими регламентами.

Минимальный процент озеленения территории в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статье 42 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

СН-1. Зона размещения кладбищ;

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

коммунальное обслуживание (3.1);

религиозное использование (3.7);

автомобильный транспорт (7.2);

ветеринарное обслуживание (3.10);

ритуальная деятельность (12.1);

специальная деятельность (12.2);

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

магазины (4.4).

Параметры застройки:

минимальная и максимальная площадь земельных участков – не устанавливается;

максимальное количество этажей зданий – 2;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 8 метров;

минимальный отступы строений от передней границы участка – 5 м;

максимальный процент застройки территории - не устанавливается.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статье 42 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

СН-2. Зона режимных территорий.

Зона СН-2 предназначена для размещения объектов, в отношении территорий которых устанавливается особый режим, порядок использования территории определяется федеральными органами исполнительной власти и органами исполнительной власти субъекта Федерации по согласованию с органами местного самоуправления в соответствии с государственными градостроительными нормативами и правилами, специальными нормативами.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- обеспечение обороны и безопасности (8.0);

- обеспечение внутреннего правопорядка (8.3);

- коммунальное обслуживание (3.1).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- энергетика (6.7);

- связь (6.8);

- склады (6.9).

Вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- жилая застройка (2.0);

- общественное использование земельного участка (3.0).

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СН-2 не подлежат установлению.

Для зоны СН-2 установлены ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, применяемые для водоохранных зон, для прибрежных защитных зон и для береговых полос.

СН-3. Зона размещения отходов потребления.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- специальная деятельность (12.2).

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

- энергетика (6.7);

- связь (6.8);

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СН-3 не подлежат установлению.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ:

СХ-1. Зона сельскохозяйственных угодий.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

сельскохозяйственное использование (1.1-1.12, 1.14)

рыбоводство (1.13)

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

хранение и переработка сельскохозяйственной продукции (1.15);

ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16);

обеспечение сельскохозяйственного производства (1.18).

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны СХ-1 не устанавливаются.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 43 и 44 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

СХ-2. Зона объектов сельскохозяйственного назначения.

Основные виды разрешенного использования объектов капитального строительства и земельных участков:

сельскохозяйственное использование (1.7 -1.12, 1.14, 1.15, 1.17, 1.18);

рынки (4.3);

рыбоводство (1.13)

Условно разрешенные виды использования объектов капитального строительства и земельных участков:

ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках (1.16);

Вспомогательные виды разрешенного использования не устанавливаются.

Параметры застройки:

минимальная площадь земельных участков – 600 м2;

максимальная площадь земельных участков - не устанавливается;

максимальное количество этажей зданий – не устанавливается;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – не устанавливается;

максимальный процент застройки участка – 70%;

минимальный отступ от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;

требования к ограждению земельных участков:

ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 43 и 44 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

СХ-3. Зона садоводства и огородничества.

Зона предназначена для ведения садоводства и огородничества как сезонного, так и круглогодичного использования.

Основные виды разрешенного использования недвижимости объектов капитального строительства и земельных участков:

ведение огородничества (13.1);

ведение садоводства (13.2);

ведение дачного хозяйства (13.3).

Параметры застройки:

минимальная (максимальная) площадь земельных участков – 300-2500 м2; максимальное количество этажей зданий – 3;

максимальная высота зданий от уровня земли до верха перекрытия последнего этажа – 12 м;

максимальный процент застройки участка – 50%;

минимальный отступ строений от передней границы участка (в случае, если иной показатель не установлен линией регулирования застройки) – 5 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до основного строения – 3 м;

минимальный отступ от границ соседнего участка до вспомогательных строений (бани, гаражи и др.) – 1 м;

требования к ограждению земельных участков:

ограждения со стороны улиц должны выполняться в соответствии с требованиями, утвержденными органами местного самоуправления и согласованными органом, уполномоченным в области архитектуры и градостроительства;

высота ограждения земельных участков должна быть не более 2 м;

ограждения между смежными земельными участками должны быть проветриваемыми на высоту не менее 0,3 м от уровня земли и быть прозрачными.

В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований, указанных в статьях 43 и 44 настоящих Правил. При этом более строгие требования, относящиеся к одному и тому же параметру, поглощают более мягкие.

Р-СХ. Зона резервных территорий для целей размещения объектов сельскохозяйственного назначения.

Зона резервных территорий для целей размещения объектов сельскохозяйственного назначения Р-СХ выделена для обеспечения правовых условий размещения объектов сельскохозяйственного производства при перспективном градостроительном развитии.

Градостроительные регламенты для данной зоны не разрабатываются до разработки проекта планировки территории с последующим изменением территориальной зоны земельных участков в настоящих Правилах землепользования и застройки.

Предельные параметры земельных участков не устанавливаются.

[Глава 12. Градостроительные регламенты в части ограничений использования недвижимости, установленных зонами с особыми условиями использования территорий](http://arch66.ru/cookbooks/7/60/)

Статья 42. Ограничения на использование земельных участков и объектов капитального строительства в границах зон с особыми условиями использования территорий

1. Описание ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям.

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон с особыми условиями использования территории, выделенных по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям использования территорий, обозначенных на карте градостроительного зонирования, определяется:

- градостроительными регламентами, определенными статьями 23-40 настоящих Правил применительно к соответствующим территориальным зонам, обозначенным на карте градостроительного зонирования настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;

- ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон с особыми условиями использования территорий, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах, водоохранных зонах установлены нормативными правовыми актами органов государственной власти Российской Федерации и Саратовской области, органов местного самоуправления поселения.

1.1. Санитарно-защитные зоны.

Санитарно-защитная зона – это специальная территория с особым режимом использования, размер которой обеспечивает уменьшение воздействия загрязнения на атмосферный воздух до значений, установленных гигиеническими нормативами, а для предприятий I и II класса опасности - как до значений, установленных гигиеническими нормативами, так и до величин приемлемого риска для здоровья населения. По своему функциональному назначению санитарно-защитная зона является защитным барьером, обеспечивающим уровень безопасности населения при эксплуатации объекта в штатном режиме.

Размер санитарно-защитной зоны устанавливаются в соответствии с действующими санитарными правилами. Промышленные объекты и производства в зависимости от вредности подразделяются на пять классов. Установлены следующие ориентировочные размеры санитарно-защитных зон:

промышленные объекты и производства I класса - 1000 м;

промышленные объекты и производства II класса - 500 м;

промышленные объекты и производства III класса - 300 м;

промышленные объекты и производства IV класса - 100 м;

промышленные объекты и производства V класса - 50 м.

СЗЗ промышленных производств и объектов разрабатывается последовательно: расчетная (предварительная) санитарно-защитная зона, выполняется на основании проекта с расчетами рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физического воздействия на атмосферный воздух (шум, вибрация, электромагнитное поле и др.); установленная (окончательная) - на основании результатов натурных наблюдений и измерений для подтверждения расчетных параметров. Критерием для определения размера СЗЗ является непревышение на ее внешней границе и за ее пределами предельно допустимых концентраций загрязняющих веществ для атмосферного воздуха населенных мест, предельно допустимых уровней физического воздействия на атмосферный воздух.

Для объектов, являющихся источниками воздействия на среду обитания, для которых действующими санитарными правилами не установлены размеры санитарно-защитной зоны и рекомендуемые разрывы, а также для объектов I - III классов опасности разрабатывается проект ориентировочного размера санитарно-защитной зоны. Ориентировочный размер санитарно-защитной зоны должен быть обоснован проектом санитарно-защитной зоны с расчетами ожидаемого загрязнения атмосферного воздуха (с учетом фона) и уровней физического воздействия на атмосферный воздух и подтвержден результатами натурных исследований и измерений.

В соответствии с действующими санитарными нормами в санитарно-защитной зоне не допускается размещать: жилую застройку, включая отдельные жилые дома, ландшафтно-рекреационные зоны, зоны отдыха, территории курортов, санаториев и домов отдыха, территории садоводческих товариществ и коттеджной застройки, коллективных или индивидуальных дачных и садово-огородных участков, а также другие территории с нормируемыми показателями качества среды обитания; спортивные сооружения, детские площадки, образовательные и детские учреждения, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования. Не допускается размещать объекты по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий; объекты пищевых отраслей промышленности, оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов, комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды, которые могут повлиять на качество продукции.

Автомагистраль, расположенная в санитарно-защитной зоне промышленного объекта и производства или прилегающая к санитарно-защитной зоне, не входит в ее размер, а выбросы автомагистрали учитываются в фоновом загрязнении при обосновании размера санитарно-защитной зоны.

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

Не допускается размещение в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности зданий и сооружений, площадок для стоянки всех видов транспорта; предприятий по обслуживанию автомобилей, складов нефти и нефтепродуктов; свалок и полигонов ТБО и производственных отходов.

Временное сокращение объема производства не является основанием к пересмотру принятого размера санитарно-защитной зоны для максимальной проектной или фактически достигнутой мощности.

Допускается размещать в границах санитарно-защитной зоны промышленного объекта или производства нежилые помещения для дежурного аварийного персонала, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу (не более двух недель), здания управления, конструкторские бюро, здания административного назначения, научно-исследовательские лаборатории, поликлиники, спортивно-оздоровительные сооружения закрытого типа, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, мотели, гостиницы, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, пожарные депо, местные и транзитные коммуникации, линии электропередач, электроподстанции, нефте- и газопроводы, артезианские скважины для технического водоснабжения, водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды, канализационные насосные станции, сооружения оборотного водоснабжения, автозаправочные станции, станции технического обслуживания автомобилей. В санитарно-защитной зоне объектов пищевых отраслей промышленности, оптовых складов продовольственного сырья и пищевой продукции, производства лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм, складов сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий допускается размещение новых профильных, однотипных объектов, при исключении взаимного негативного воздействия на продукцию, среду обитания и здоровье человека.

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

Озеленение для предприятий I класса санитарной вредности – не менее 40% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий II, III классов санитарной вредности – не менее 50% площади СЗЗ.

Озеленение для предприятий IV, V классов санитарной вредности – не менее 60% площади СЗЗ.

Из озелененных территорий общего пользования на территории СЗЗ разрешены только скверы у административных зданий, проходных производственных и коммунальных объектов для кратковременного отдыха, а также городские леса.

Разрешены сельскохозяйственные угодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания.

Растениеводство и животноводство, выпас скота – по согласованию с органами Роспотребнадзора. Обязателен контроль качества пахотных земель, земель и растительности сенокосов и пастбищ.

1.2. Охранные зоны

Охранные зоны устанавливаются вдоль линий электропередач, трубопроводов, транспортных объектов для обеспечения нормальных условий эксплуатации и исключения возможности их повреждения. Размеры охранных зон устанавливаются в соответствии с правилами установления охранных зон соответствующих объектов, утверждаемыми Правительством РФ.

1.2.1. Охранные зоны линий электропередачи.

Охранная зона вдоль воздушных линий электропередачи устанавливается в виде воздушного пространства над землей, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии от крайних проводов по горизонтали, указанном в таблице.

|  |  |
| --- | --- |
| Напряжение линии, кВ | Расстояние, м |
| До 20 | 10 |
| Св. 20 - 35 | 15 |
| 35 - 110 | 20 |
| 110 - 220 | 25 |
| 220 - 500 | 30 |
| 500 - 750 | 40 |
| 750 - 1150 | 55 |

Охранная зона воздушных линий электропередачи, проходящих через водоемы (реки, каналы, озера и т.д.), устанавливается в виде воздушного пространства над водной поверхностью водоемов, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии по горизонтали от крайних проводов для судоходных водоемов - 100 м, для несудоходных водоемов - на расстоянии, указанном в таблице.

Охранная зона вдоль подземных кабельных линий электропередачи устанавливается в виде участка земли, ограниченного параллельными вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии по горизонтали 1 м от крайних кабелей.

Охранная зона вдоль подводных кабельных линий электропередачи устанавливается в виде участка водного пространства от водной поверхности до дна, заключенного между вертикальными плоскостями, отстоящими по обе стороны линии на расстоянии 100 м по горизонтали от крайних кабелей.

 Территория охранной зоны должна быть залужена либо использоваться как газон.

Не допускается размещение каких-либо объектов, не связанных с эксплуатацией электрических сетей.

Охранная зона линий электропередачи или какая-либо его часть не может рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения производственных, общественно-деловых, жилых, рекреационных и прочих зон.

1.3. Санитарные разрывы.

Для автомагистралей, линий железнодорожного транспорта, гаражей и автостоянок, а также вдоль стандартных маршрутов полета в зоне взлета и посадки воздушных судов устанавливается расстояние от источника воздействия, уменьшающее эти воздействия до значений гигиенических нормативов – санитарные разрывы. Величина разрыва устанавливается в каждом конкретном случае на основании расчетов рассеивания загрязнения атмосферного воздуха и физических факторов (шума, вибрации, электромагнитных полей и др.) с последующим проведением натурных исследований и измерений. Для магистральных трубопроводов углеводородного сырья, компрессорных установок, также создаются санитарные разрывы (санитарные полосы отчуждения) - расстояния до населенного пункта, сооружений, зданий. Санитарный разрыв имеет режим СЗЗ, но не требует разработки проекта его организации.

На территории существующей в санитарном разрыве жилой застройки требуется применение планировочных методов защиты прилегающих жилых и рекреационных территорий от шума, технологические и инженерно-технические шумопонижающие решения в источниках, экранирование источников шума, шумозащитные древесно-кустарниковые посадки.

В пределах санитарного разрыва вне полосы отвода железной дороги допускается размещение автомобильных дорог, транспортных устройств и сооружений, гаражей, стоянок автомобилей, линий электропередачи и связи.

Не менее 50% ширины санитарного разрыва должно иметь зеленые насаждения.

Стоянки автомобильного транспорта, гаражи должны иметь выезд в сторону, противоположную жилым кварталам. Допускается размещение объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, санитарные разрывы которых не превышают размеров санитарных разрывов источника.

Санитарные разрывы или какая-либо их часть не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ санитарных разрывов.

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

Охранные и санитарно-защитные зоны устанавливаются вокруг объектов энергетики, особо радиационно-опасных и ядерно-опасных объектов, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ и иных объектов для обеспечения безопасности населения.

1.4. Негативные воздействия электромагнитных полей.

Возможно сокращение границ санитарно-защитных зон (СЗЗ) и зон ограничения застройки (ЗОЗ), установленных по фактору негативных воздействий электромагнитных полей (ЭМП). Сокращение осуществляется органами Роспотребнадзора после оценки достаточности предусмотренных защитных мер на основе расчетов интенсивности электромагнитного излучения радиочастот и инструментального контроля.

Требуются применение планировочных методов защиты прилегающих жилых территорий от ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках ЭМП, специальные методы экранирования источников ЭМП, защитных древесно-кустарниковых посадок.

СЗЗ и ЗОЗ, или какая-либо их часть, не могут рассматриваться как резервная территория объекта и использоваться для расширения жилой, рекреационной территории без соответствующей обоснованной корректировки границ СЗЗ и ЗОЗ.

Существующая жилая застройка может быть сохранена при условии проведения обоснованного расчетом комплекса мероприятий по защите населения, предусматривающего:

- выделение секторов с пониженной до безопасного уровня мощностью излучения;

- применение специальных экранов из радиозащитных материалов;

- использование защитных лесопосадок;

- систематический контроль уровня излучения в соответствии с требованиями ГОСТ 12.1.006 и другие мероприятия.

Размещение объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального и высшего профессионального образования, административных, научно-исследовательских учреждений – по согласованию с органами Роспотребнадзора.

Допускаются центры деловой, финансовой, общественной активности.

Размеры зон негативных воздействий ЭМП объектов инженерной инфраструктуры, автомобильного, железнодорожного, водного и воздушного транспорта, являющихся источниками ЭМП, распространяющихся на большие расстояния, в каждом конкретном случае должны быть скорректированы (или обоснованы) расчетным путем с учетом характера создаваемых оборудованием ЭМП, характеристики источников, места их расположения), режима их эксплуатации и др.

Требуется применение планировочных методов защиты прилегающих кварталов жилой застройки, объектов культуры, торговли, общественного питания, бытового обслуживания, коммерческой деятельности, образовательных учреждений среднего профессионального, административных, КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п. от негативных воздействий ЭМП, технологические и инженерно-технические решения в источниках, экранирование источников ЭМП защитными экранами и древесно-кустарниковыми посадками.

Запрещенные виды использования территории.

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

Запрещено длительное проживание контингента объектов специального назначения (КЭЧ, гарнизонов, военных городков и т. п.).

Запрещены больницы, лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования, спортивные сооружения. Границы ЗОЗ определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Не допускается размещение источников ЭМП на периферии производственных зон, прилегающей к жилой застройке, с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов производственной зоны.

В пределах СЗЗ не допускаются все виды рекреационного использования территории. Границы ЗОЗ рекреационных объектов определяются специальными расчетами, и устанавливается при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов Роспотребнадзора.

Запрещено размещение источников ЭМП со стороны жилой застройки и рекреационных территорий с размерами СЗЗ и ЗОЗ, превышающими размер СЗЗ объектов инженерно-транспортной инфраструктуры, либо усиливающих суммарный уровень негативных воздействий на прилегающие территории.

Запрещено размещение свалок и полигонов ТБО и производственных отходов в СЗЗ объектов I и II классов санитарной вредности для предотвращения дополнительного ухудшения экологической обстановки в зоне воздействий электромагнитных полей.

1.5. Водоохранные зоны.

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

В границах водоохранных зон запрещаются: использование сточных вод для удобрения почв; размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ, пунктов захоронения радиоактивных отходов; осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений; движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие; размещение автозаправочных станций, складов горюче-смазочных материалов (за исключением случаев, если автозаправочные станции, склады горюче-смазочных материалов размещены на территориях портов, судостроительных и судоремонтных организаций, инфраструктуры внутренних водных путей при условии соблюдения требований законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса), станций технического обслуживания, используемых для технического осмотра и ремонта транспортных средств, осуществление мойки транспортных средств; размещение специализированных хранилищ пестицидов и агрохимикатов, применение пестицидов и агрохимикатов; сброс сточных, в том числе дренажных, вод; разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых (за исключением случаев, если разведка и добыча общераспространенных полезных ископаемых осуществляются пользователями недр, осуществляющими разведку и добычу иных видов полезных ископаемых.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и [законодательством](consultantplus://offline/main?base=LAW;n=117596;fld=134;dst=100300) в области охраны окружающей среды.

Под сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод, понимаются:

- централизованные системы водоотведения (канализации), централизованные ливневые системы водоотведения;

- сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод в централизованные системы водоотведения (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), если они предназначены для приема таких вод;

- локальные очистные сооружения для очистки сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод), обеспечивающие их очистку исходя из нормативов, установленных в соответствии с требованиями законодательства в области охраны окружающей среды и настоящего Кодекса;

- сооружения для сбора отходов производства и потребления, а также сооружения и системы для отведения (сброса) сточных вод (в том числе дождевых, талых, инфильтрационных, поливомоечных и дренажных вод) в приемники, изготовленные из водонепроницаемых материалов.

В границах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территориях которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности. В границах прибрежных защитных полос наряду с ограничениями, установленными для водоохранных зон, запрещаются: распашка земель; размещение отвалов размываемых грунтов; выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет двадцать метров, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров. Ширина береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем десять километров, составляет пять метров.

На водных объектах общего пользования могут быть запрещены забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, а также установлены иные запреты в случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации и законодательством субъектов Российской Федерации.

1.6. Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения.

Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения (далее также – ЗСО) организуются в составе трех поясов: первый пояс (строгого режима) включает территорию расположения водозаборов, площадок всех водопроводных сооружений и водопроводящего канала. Его назначение - защита места водозабора и водозаборных сооружений от случайного или умышленного загрязнения и повреждения. Второй и третий пояса (пояса ограничений) включают территорию, предназначенную для предупреждения загрязнения воды источников водоснабжения.

1.6.1. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения.

Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие. Не допускается посадка высокоствольных деревьев, 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, применение ядохимикатов и удобрений. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса. В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе. Водопроводные сооружения, расположенные в первом поясе зоны санитарной охраны, должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров и устройства заливки насосов. Все водозаборы должны быть оборудованы аппаратурой для систематического контроля соответствия фактического дебита при эксплуатации водопровода проектной производительности, предусмотренной при его проектировании и обосновании границ ЗСО.

На территории первого пояса ЗСО не допускается посадка высокоствольных деревьев, 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, применение ядохимикатов и удобрений. Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

Во втором и третьем поясе ЗСО запрещается размещения складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обусловливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения центра государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

Во втором поясе ЗСО не допускается: размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обусловливающих опасность микробного загрязнения подземных вод; применение удобрений и ядохимикатов; рубка леса главного пользования и реконструкции. Обязательно санитарное благоустройство территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.)

1.6.2. Мероприятия на территории ЗСО поверхностных источников водоснабжения.

Мероприятия по первому поясу.

Кроме мероприятий, предусмотренных для подземных источников водоснабжения, на территории первого пояса ЗСО поверхностного источника водоснабжения не допускается спуск любых сточных вод, в том числе сточных вод водного транспорта, а также купание, стирка белья, водопой скота и другие виды водопользования, оказывающие влияние на качество воды; акватория первого пояса ограждается буями и другими предупредительными знаками.

Мероприятия по второму и третьему поясам ЗСО.

Выявление объектов, загрязняющих источники водоснабжения, с разработкой конкретных водоохранных мероприятий, обеспеченных источниками финансирования, подрядными организациями и согласованных с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора.

Регулирование отведения территории для нового строительства жилых, промышленных и сельскохозяйственных объектов, а также согласование изменений технологий действующих предприятий, связанных с повышением степени опасности загрязнения сточными водами источника водоснабжения.

Недопущение отведения сточных вод в зоне водосбора источника водоснабжения, включая его притоки, не отвечающих гигиеническим требованиям к охране поверхностных вод.

Все работы, в том числе добыча песка, гравия, донноуглубительные, в пределах акватории ЗСО допускаются по согласованию с центром государственного санитарно - эпидемиологического надзора лишь при обосновании гидрологическими расчетами отсутствия ухудшения качества воды в створе водозабора.

Использование химических методов борьбы с эвтрофикацией водоемов допускается при условии применения препаратов, имеющих положительное санитарно - эпидемиологическое заключение государственной санитарно - эпидемиологической службы Российской Федерации.

При наличии судоходства необходимо оборудование судов, дебаркадеров и брандвахт устройствами для сбора фановых и подсланевых вод и твердых отходов; оборудование на пристанях сливных станций и приемников для сбора твердых отходов.

Мероприятия по второму поясу.

Кроме общих мероприятий по второму и третьему поясам ЗСО, в пределах второго пояса ЗСО поверхностных источников водоснабжения подлежат выполнению следующее мероприятия:

Не производятся рубки леса главного пользования и реконструкции, а также закрепление за лесозаготовительными предприятиями древесины на корню и лесосечного фонда долгосрочного пользования. Допускаются только рубки ухода и санитарные рубки леса.

Запрещение расположения стойбищ и выпаса скота, а также всякое другое использование водоема и земельных участков, лесных угодий в пределах прибрежной полосы шириной не менее 500 м, которое может привести к ухудшению качества или уменьшению количества воды источника водоснабжения.

Использование источников водоснабжения в пределах второго пояса ЗСО для купания, туризма, водного спорта и рыбной ловли допускается в установленных местах при условии соблюдения гигиенических требований к охране поверхностных вод, а также гигиенических требований к зонам рекреации водных объектов.

В границах второго пояса зоны санитарной охраны запрещается сброс промышленных, сельскохозяйственных, городских и ливневых сточных вод, содержание в которых химических веществ и микроорганизмов превышает установленные санитарными правилами гигиенические нормативы качества воды.

Границы второго пояса ЗСО на пересечении дорог, пешеходных троп и пр. обозначаются столбами со специальными знаками.

1.6.3. Санитарно-защитные полосы водоводов.

Санитарная охрана водоводов обеспечивается санитарно-защитной полосой.

Необходимое условие для существующих в санитарно-защитных полосах водоводов объектов – отсутствие источников загрязнения почвы и грунтовых вод. На земельных участках – оформление сервитутов.

Ширина санитарно-защитных полос водоводов принимается по обе стороны от крайних линий водопровода: при отсутствии грунтовых вод – не менее 10 м (диаметр водоводов до 1000 мм) и не менее 20 м (диаметр водоводов более 1000 мм); при наличии грунтовых вод – не менее 50 м (вне зависимости от диаметра).

Допускается сокращение ширины санитарно-защитных полос водоводов, проходящих по застроенной территории, по согласованию с органами Роспотребнадзора.

В пределах санитарно-защитных полос водоводов запрещена любая застройка. Не допускается прокладка водоводов по территории свалок, полей ассенизации, полей фильтрации, полей орошения, кладбищ, скотомогильников.

Запрещена прокладка магистральных водоводов по территории промышленных и сельскохозяйственных предприятий.

1.7. Особо охраняемые природные территории.

Градостроительные регламенты использования особо охраняемых природных территорий не устанавливаются в соответствии с п. 6 ст. 36 Градостроительного кодекса РФ (использование земельных участков определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами).

2. Описание ограничений по требованиям инженерной защиты и подготовки территории.

2.1. Зона затопления паводком 1% обеспеченности

Зона затопления пойменных территорий рек паводком 1% обеспеченности обусловлена нормативным расчетным уровнем воды, который необходимо учитывать при освоении новых территорий или предусматривать инженерную защиту уже застроенных пойменных территорий.

В границах зон затопления паводком 1% обеспеченности использование земельных участков и объектов капитального строительства, архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляется при условии проведения инженерной защиты территории от затопления паводковыми водами и подтопления грунтовыми водами путем подсыпки (намыва) грунта или строительства дамб обвалования или совмещения подсыпки и строительства дамб обвалования.

Выбор методов инженерной защиты и подготовки пойменных территорий, подверженных временному затоплению, зависит от гидрологических характеристик водотока, особенностей использования территории, характера застройки. Выбор наиболее рационального инженерного решения определяется архитектурно-планировочными требованиями и технико-экономическим обоснованием.

Инженерная защита затапливаемых территорий проводится в соответствии со следующими требованиями:

- отметку бровки подсыпанной территории следует принимать не менее чем на 0,5 м выше расчетного горизонта высоких вод с учетом высоты волны при ветровом нагоне;

- превышение гребня дамбы обвалования над расчетным уровнем следует устанавливать в зависимости от класса сооружений согласно СНиП 2.06.15-85 «Инженерная защита территорий от затопления и подтопления» и СНиП 2.06.01-86 «Гидротехнические сооружения. Основные положения проектирования»;

- за расчетный горизонт высоких вод следует принимать отметку наивысшего уровня воды повторяемостью:

а) один раз в 100 лет - для территорий, застроенных или подлежащих застройке жилыми и общественными зданиями;

б) один раз в 10 лет - для территорий парков и плоскостных спортивных сооружений.

Градостроительные регламенты использования территории в зоне затопления паводком 1% обеспеченности.

Для использования территорий Ж1; Р-Ж; ОД-ОД-1; П1; ИТ2-ИТ3: необходимо выполнение следующих условий:

- защита от затопления паводком 1% обеспеченности на основании технико-экономического обоснования целесообразности защиты, путем искусственного повышения территории или строительства дамб обвалования; организация и очистка поверхностного стока; дренирование территории.

- в случае невозможности защиты территории от затопления паводками необходимо предусмотреть вынос строений

- размещение новых зданий, сооружений и коммуникаций инженерной и транспортной инфраструктуры запрещается в зонах возможного затопления (при глубине 1,5м и более), не имеющих соответствующих сооружений инженерной защиты.

2.2. Зона подтопления грунтовыми водами.

Зона подтопления грунтовыми водами – это территория с неглубоким залеганием уровня грунтовых вод (до 2-5 м), на которой интенсивность притока поверхностных и грунтовых вод превышает интенсивность стока по поверхности, подземного оттока и потерь влаги на испарение. Подтопление территорий грунтовыми водами затрудняет застройку новых территорий, эксплуатацию уже застроенных территорий и ухудшает общие санитарные условия площадок.

Подтопление грунтовыми водами вызывается следующими причинами:

- высокое положение естественного уровня грунтовых вод, связанного с гидрогеологическими условиями и наличием слабопроницаемых грунтов;

- подпор со стороны водохранилищ, рек и других водоемов, часто связанный с прохождением паводков;

- нарушение естественных условий стока и испарения атмосферных осадков;

- инфильтрация в грунт различных водопотерь;

- утечки из водонесущих и водоотводящих коммуникаций;

- отсутствие организованной системы сбора и отвода поверхностного стока и прочие причины.

В силу чрезвычайно большого многообразия природных условий и литологического строения территории происходит изменение режима уровня грунтовых вод, формирование техногенной верховодки или техногенного водоносного горизонта, образование заболоченных участков, образование болот. Эти явления вызывают изменение химического состава грунтовых вод, прочностных и деформационных свойств грунтов, неравномерные осадки и деформации зданий и сооружений и даже их разрушение, загрязнение водоносных горизонтов (в том числе используемых для водоснабжения), приводит к сырости в подвальных помещениях, вызывают необходимость частой перекладки подземных коммуникаций.

Процессы подтопления развиваются на территориях с большим количеством выработок, обратных засыпок, пазух, свайных полей и прочих фундаментов и коммуникаций, изменяющих характер подтопления и преграждающих путь естественному потоку грунтовых вод.

Мероприятия по понижению уровня грунтовых вод и осушение заболоченностей должны обеспечивать нормальные условия для осуществления строительства, эксплуатации зданий и сооружений, произрастания зеленых насаждений. Допустимая минимальная глубина залегания грунтовых вод (норма осушения):

- для зданий и сооружений с подвальными помещениями – 0,5-1,0 м от пола подвала;

- для зданий и сооружений без подвалов – 0,5 м от подошвы фундамента;

- для проезжей части улиц, площадей – 0,5 м от подстилающего слоя дорожной одежды;

- для зеленых насаждений общего пользования: 1,0-2,0 м – для древесных насаждений, 0,5-1,0 м – для газонов и стадионов, 2,5 м – для кладбищ.

Градостроительные регламенты использования территории в зоне подтопления грунтовыми водами

Для использования территорий Ж1–Ж2; ОД1-ОД3; Р-Ж, Р –ОД, Р-П; СН-1, СН-2 необходимо выполнение следующих условий использования территорий:

- строительство дренажных систем с нормой осушения 2м; организация и очистка поверхностного стока.

Для использования территорий П1-П3 необходимо выполнение следующих условий:

- строительство дренажных систем с нормой осушения 5м; организация и очистка поверхностного стока.

Для использования территорий Р-3; ОТ, ИТ-1-ИТ-3 необходимо выполнение следующих условий:

- строительство дренажных систем с нормой осушения 1м; организация и очистка поверхностного стока.

3.3. Овражные и прибрежно-склоновые территории

Зона овражных и прибрежно-склоновых территорий является зоной непригодной или условно-непригодной для градостроительного освоения.

Овражные и прибрежно-склоновые территории отличаются совокупностью сложных неблагоприятных условий: изрезанностью рельефа со значительным процентом крутых оползневых склонов, активным проявлением геологических (размыв и переработка берегов рек и водотоков, интенсивное оврагообразование, гравитационные смещения масс пород разных типов) и гидрогеологических (разгрузкой на склонах водоносных горизонтов) процессов.

Причинами образования овражных и прибрежно-склоновых территорий является активное развитие эрозионных процессов, вызванных геолого-геоморфологическими, физико-географическими, антропогенными факторами, часто действующими в тесной взаимосвязи друг с другом и проявляющимися по-разному в разных природно-территориальных комплексах и имеющими различную скорость развития.

Инженерная защита овражных и прибрежно-склоновых территорий, в том числе оползневых, подразумевает комплекс мероприятий научно-исследовательского, проектно-изыскательского, строительного и эксплуатационного характера, направленный на ослабление или ликвидацию проявлений опасных геологических процессов или преобразование территорий в пригодные для градостроительства путем проведения инженерной подготовки, направленной на поддержание территории в состоянии, удовлетворяющем нормативным условиям проживания людей и эксплуатации зданий и сооружений.

При проектировании мероприятий инженерной защиты овражных и прибрежно-склоновых территорий должна быть предотвращена или сведена до минимума возможность развития опасных геологических процессов и обеспечена нормальная эксплуатация зданий и сооружений, а также обеспечена рентабельность градостроительного освоения с учетом возможного ущерба и расходов на специальные изыскания и дополнительные мероприятия.

Для повышения устойчивости склоновых территорий и предотвращения развития оползневых процессов необходимо выполнение мероприятий:

- строительство удерживающих сооружений;

- строительство перехватывающего горизонтального или вертикального дренажа с целью перехвата потока грунтовых вод с нагорной части склона;

- организация сбора и отвода поверхностного стока с территории склона и прилегающей территории.

Застройка верхней части склона допустима только при обязательной оценке влияния каждого проектируемого объекта на устойчивость склона и выполнении, в случае необходимости, дополнительной противооползневой и противоэрозионной защиты.

Градостроительные регламенты использования овражных и прибрежно-склоновых территорий

Использования территорий Ж1–Ж2; ОД1-ОД-3; ИТ1-ИТ3; СН1, СН3, Р-Ж, Р–ОД, Р-П необходимо выполнение следующих условий:

- полное благоустройство овражных и прибрежно-склоновых территорий на основании технико-экономического обоснования и градостроительной ценности в составе: частичная или полная засыпка оврагов; срезка, планировка, закрепление склонов; организация поверхностного стока; дренирование территории; противооползневые мероприятия; берегоукрепительные сооружения; агро-лесомелиорация.

2.4. Зона отработанных карьеров строительных материалов

Зона отработанных карьеров строительных материалов является зоной нарушенных территорий, непригодных или условно-непригодных для градостроительного освоения.

Комплекс мероприятий по восстановлению нарушенных территорий определяется в зависимости от вида градостроительного использования и экономической целесообразности.

Градостроительные регламенты использования территории отработанных карьеров строительных материалов

Градостроительное использование под разные функции, в зависимости от характера и степени нарушения, после рекультивации отработанных карьеров.

Обеспечение безопасности при использовании земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в рамках выполнения мероприятий по защите от природных и техногенных опасностей, созданию объектов двойного назначения, мероприятий антитеррористической направленности. Данные мероприятия разрабатываются на основании технических условий уполномоченных государственных и муниципальных органов, выдаваемых в соответствии с действующим законодательством.

**Председатель Ивантеевского**

**районного Собрания А.М. Нелин**

**Глава Ивантеевского**

**муниципального района**

**Саратовской области В.В. Басов**