



**СОВЕТ НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ
НАГАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ**
Котельниковский муниципальный район Волгоградская область

Р Е Ш Е Н И Е

от 12.01.2016 года

№ 46/57

« Об утверждении проекта внесения изменений
в Правила землепользования и застройки ст. Нагавская
и Нагавского сельского поселения Котельниковского
муниципального района Волгоградской области»

В соответствии со статьями 31, 32, 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004 года №190-ФЗ, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», руководствуясь Уставом Нагавского сельского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области, на основании постановления главы Нагавского сельского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области о подготовке проекта внесения изменений в Правила землепользования и застройки ст. Нагавская и Нагавского сельского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области» от 27.11.2015г. № 72, заключения о результатах публичных слушаний от 30.12.2015 г., Совет народных депутатов Нагавского сельского поселения

РЕШИЛ:

1. Утвердить проект внесения изменений в Правила землепользования и застройки ст. Нагавская и Нагавского сельского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области (далее - проект)

- Порядок применения проекта внесения изменения в Правила землепользования и застройки (прилагается)

- Карта градостроительного зонирования ст. Нагавская и Нагавского сельского поселения (прилагается)

- Карта градостроительных ограничений ст. Нагавская и Нагавского сельского поселения (прилагается)

Градостроительные регламенты ст. Нагавская и Нагавского сельского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области (прилагаются)

2. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования.

Глава Нагавского
сельского поселения

П.А.Алпатов

**ГОСУДАРСТВЕННОЕ БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ
«ВОЛГОГРАДСКОЕ ОБЛАСТНОЕ АРХИТЕКТУРНО-ПЛАНИРОВОЧНОЕ БЮРО»
КОТЕЛЬНИКОВСКИЙ ФИЛИАЛ**

**Внесение изменений в Правила
землепользования и застройки
ст.Нагавская и Нагавского сельского поселения
Котельниковского муниципального района
Волгоградской области**

181/10/15 – ПЗЗ

ТОМ -1

Заказчик:

Администрация Нагавского сельского поселения
Котельниковского муниципального района
Волгоградской области

Директор Котельниковского филиала
ГБУ ВО "ВОАПБ"

С.С. Голубитченко

ГАП

Н.В. Кулакова

г. Котельниково
2015 г.

Обозначение				Содержание		Примечание		
181/10/15- ПЗЗ				ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ		ТОМ-1		
181/10/15- ПЗЗ				Глава 1. Общие положения				
181/10/15- ПЗЗ				Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления				
181/10/15- ПЗЗ				Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами				
181/10/15- ПЗЗ				Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.				
181/10/15- ПЗЗ				Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.				
181/10/15- ПЗЗ				Глава 6. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов				
181/10/15- ПЗЗ				Глава 7. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки				
181/10/15- ПЗЗ				Градостроительные регламенты		ТОМ-2		
				Карты				
181/10/15- ПЗЗ - 1				Карта 1. «Карта градостроительного зонирования ст. Нагавская, Нагавского сельского поселения»				
181/10/15- ПЗЗ - 2				Карта 2. «Карта градостроительных ограничений ст. Нагавская, Нагавского сельского поселения»				
181/10/15- ПЗЗ - 3				Карта 3. «Карта градостроительного зонирования Нагавского сельского поселения»				
						181/10/15- ПЗЗ		
Изм	К. уч	Лист	Недок	Подпись	Дата			
				Содержание		Стадия	Лист	Листов

ГАП	Голубитчен ко С.С.					
Разрабо тал	Кулакова Н.В.				ГБУ ВО «ВОАПБ» Кф Лицензия: ГС 3-34-02- 26-0-3444115344- 007984-1	

Состав проекта

Текстовая часть

Порядок применения Правил землепользования
и застройки и внесения в них изменений
том

- 1

Градостроительные регламенты

-2 том

Графическая часть

Карта градостроительного зонирования ст. Нагавского сельского поселения -
181/10/15- ПЗЗ - 1

Карта градостроительных ограничений ст. Нагавского сельского поселения -
181/10/15- ПЗЗ - 2

Карта градостроительного зонирования Нагавского сельского поселения -
181/10/15- ПЗЗ - 3

Проект внесение изменений в Правила землепользования и застройки ст.Нагавская и Нагавского сельского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области подготовлен по заказу Администрации Нагавского сельского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области.

Проект подготовлен ГБУ ВО "ВОАПБ" КФ

Директор Котельниковского филиала _____ С.С.Голубитченко
ГБУ ВО « ВОАПБ»

Разработчик проекта _____ С.С.Голубитченко

_____ Н.В.Кулакова

СОДЕРЖАНИЕ

ЧАСТЬ 1. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.	8
Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.....	8
Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.	13
Статья 3. Градостроительные регламенты и их применение.....	16
Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.	20
Статья 5. Действие Правил по отношению к генеральному плану Нагавского сельского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области.	21
Статья 6. Ответственность за нарушения Правил.	22
Глава 2. Положение о регулировании землепользования и застройки органами местного самоуправления.....	22
Статья 7. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам использования объектов недвижимости.	22
Статья 8. Использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам.	24
Статья 9. Объекты градостроительной деятельности	25
Статья 10. Субъекты градостроительной деятельности.....	26
Статья 11. Вопросы местного значения поселения и полномочия органов местного самоуправления поселения в сфере регулирования землепользования и градостроительной деятельности.....	27
Статья 12. Полномочия Совета народных депутатов Нагавского сельского поселения в области градостроительной деятельности.....	28
Статья 13. Полномочия администрации Нагавского сельского поселения в области градостроительной деятельности	28
Статья 14. Лица, осуществляющие землепользование и застройку.....	30
Статья 15. Комиссия по землепользованию и застройке.....	30
Глава 3. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами.....	33
Статья 16. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости	33

Статья 17. Контроль за использованием объектов недвижимости.	34
Глава 4. Положение о подготовке документации по планировке территории органами местного самоуправления.	35
Статья 18. Общие принципы градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам сформированных земельных участков для строительства, реконструкции.	35
Статья 19. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе физических и юридических лиц.	37
Статья 20. Градостроительная подготовка свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для строительства по инициативе администрации сельского поселения.	40
Статья 21. Градостроительная подготовка земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции по инициативе правообладателей объектов недвижимости.	40
Статья 22. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их комплексного освоения в целях жилищного строительства.	43
Статья 23. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов обслуживания населения.	46
Статья 24. Градостроительная подготовка земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.	47
Статья 25. Общие положения о планировке территории.	50
Статья 26. Градостроительные планы земельных участков.	51
Статья 27. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.	54
Статья 28. Разрешение на строительство.	56
Статья 29. Строительство, реконструкция. Государственный строительный надзор и строительный контроль.	56
Статья 30. Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.	57
Глава 5. Положение о проведении публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.	59
Статья 31. Общие положения о публичных слушаниях.	59
Статья 32. Публичные слушания применительно к рассмотрению вопросов о предоставлении разрешения на условно-разрешенные виды использования	

земельного участка и объекта капитального строительства и отклонений от Правил.	60
Статья 33. Публичные слушания по обсуждению документации по планировке территории.....	62
Глава 6. Резервирование и изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов.....	66
Статья 34. Основания изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд	66
Статья 35. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.	67
Статья 36. Установление публичных сервитутов.	68
Глава 7. Положение о внесении изменений в правила землепользования и застройки.....	69
Статья 37. Основание и право внесения изменений в Правила.	68
Статья 38. Внесение изменений в Правила.....	70
ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ.	71
Статья 39. Карта градостроительного зонирования.....	71
Статья 40. Карта градостроительных ограничений территории	72
Статья 41. Карта градостроительного зонирования территории	76

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ
СТ.НАГАВСКАЯ И НАГАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КОТЕЛЬНИКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ**

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

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

ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.

СТАТЬЯ 1. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРАВИЛАХ.

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

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

- **блокированное жилое здание** – здание квартирного типа, состоящее из двух и более квартир, разделенных между собой стенами без проемов (брандмауэрами), каждая из таких квартир имеет доступ на отдельный земельный участок с выходом на территорию общего пользования (улицу, проезд);

- **водоохранная зона** – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озер, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим осуществления хозяйственной и иной деятельности по экологическим условиям для предотвращения загрязнения, заиления и истощения водных объектов, сохранения среды обитания объектов животного и растительного мира;

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

- **градостроительное зонирование** – зонирование территорий муниципального образования в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

- **градостроительный план земельного участка** - документ, подготавливаемый и утверждаемый в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах и разрешенном использовании участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, для принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для

государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию; применительно к ранее сформированным земельным участкам с определенными в установленном порядке границами, градостроительные планы земельных участков подготавливаются в виде отдельного документа.

- градостроительный регламент – устанавливаемые в пределах границ соответствующей территориальной зоны и в равной мере распространяемые на все земельные участки, расположенные в пределах территориальной зоны, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатацией объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- **недвижимость** - по законодательству РФ недвижимое имущество, включающее: земельные участки и прочно связанные с ними жилые дома (с жилыми и нежилыми помещениями), приусадебные хозяйственные постройки, зеленые насаждения с многолетним циклом развития; жилые дома, квартиры, иные жилые помещения в жилых домах и других строениях, пригодные для постоянного и временного проживания; сооружения и элементы инженерной инфраструктуры жилищной сферы (см. Закон РФ Об основах федеральной жилищной политики от 24 декабря 1992 г.).

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

- **отклонение от Правил** - санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, для конкретного земельного участка отступление от параметров разрешенного строительства - высоты построек,

процента застройки участка, отступов построек от границ участка и т. д., обусловленное невозможностью использовать участок в соответствии с настоящими Правилами по причине его малого размера, неудобной конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик;

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

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

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

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

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

- **разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

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

- **разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию** - представляет собой 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

СТАТЬЯ 2. ОСНОВАНИЯ ВВЕДЕНИЯ, НАЗНАЧЕНИЕ И СОСТАВ ПРАВИЛ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- обеспечение контроля за соблюдением прав граждан и юридических лиц.

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

- зонирования территории Нагавского сельского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области и установления градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- разделения (межевания) территории сельского поселения на земельные участки для закрепления ранее возникших, но неоформленных прав на них, а также для упорядочения планировочной организации территории сельского поселения, его дальнейшего строительного освоения и преобразования;

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

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

- согласования проектной документации;

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

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

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

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

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

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

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

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

5. Настоящие Правила подлежат применению на всей территории сельского поселения в его административных границах.

6. Настоящие Правила обязательны для исполнения всеми субъектами, осуществляющими градостроительную деятельность на территории Нагавского сельского поселения и производящими строительство в границах сельского поселения, а именно для физических, юридических, должностных лиц органов местного самоуправления, а также судебных органов как основание для разрешения споров по вопросам землепользования и застройки.

7. Настоящие правила содержат три части:

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

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

- часть III – «Градостроительные регламенты»;

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

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

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

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

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

Часть II Правил - «Карты градостроительного зонирования и градостроительных ограничений» - содержит карты градостроительного зонирования (статьи 39, 41), градостроительных ограничений (статьи 40, 41) - зон с особыми условиями использования территории Нагавского сельского поселения.

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

СТАТЬЯ 3. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ И ИХ ПРИМЕНЕНИЕ.

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

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

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

- земельные участки, находящиеся в границах территорий общего пользования;

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

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

- 1) территориальные зоны — на карте градостроительного зонирования территории Нагавского сельского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области (статьи 39, 41);

- 2) зоны с особыми условиями использования территорий: санитарно-защитные зоны, охранные зоны, водоохранные зоны, прибрежные защитные полосы – на карте градостроительных ограничений территории Нагавского сельского поселения Котельниковского муниципального района Волгоградской области (статьи 40, 41);

3. На карте градостроительного зонирования (статьи 39, 41) выделены зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 43).

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

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования установлены по:

- центральным линиям магистралей, улиц, проездов;
- красным линиям;
- границам земельных участков;
- границам или осям полос отвода для коммуникаций;
- административным границам Нагавского сельского поселения и ст.

Нагавская;

- естественным границам природных объектов;
- иным границам.

4. На карте градостроительных ограничений — зон действия ограничений по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям отображаются зоны, установленные в соответствии с федеральными законами (статьи 40, 41). К санитарно-защитным, охранным зонам приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения (статья 45).

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

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

- градостроительным регламентам статьи 43 настоящих Правил;
- ограничениям по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений (статья 45);
- ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия (статья 44);
- иным документально зафиксированным ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Градостроительный регламент по видам разрешенного использования недвижимости (статья 43) включает:

- **основные виды разрешенного использования** недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (до принятия технических регламентов - строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной

безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

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

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

Виды использования недвижимости, отсутствующие в списках статьи 43 настоящих Правил, являются не разрешенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СТАТЬЯ 4. ОТКРЫТОСТЬ И ДОСТУПНОСТЬ ИНФОРМАЦИИ О ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИИ И ЗАСТРОЙКЕ.

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

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

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

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

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

СТАТЬЯ 5. ДЕЙСТВИЕ ПРАВИЛ ПО ОТНОШЕНИЮ К ГЕНЕРАЛЬНОМУ ПЛАНУ
СТ. НАГАВСКАЯ НАГАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ
КОТЕЛЬНИКОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
ВОЛГОГРАДСКОЙ ОБЛАСТИ.

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

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

- подготовке предложений о внесении изменений в ранее утвержденный генеральный план Нагавского сельского поселения с учетом и в развитие настоящих Правил;

- приведение в соответствие с настоящими Правилами ранее утвержденной и не реализованной документации по планировке территории, в том числе в части установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов;

- разработке новой градостроительной документации и о застройке (проектов планировки, проектов межевания, проектов застройки), которая может использоваться как основание для последующей подготовки предложений о внесении дополнений и изменений в настоящие Правила в части уточнений, изменений границ территориальных зон, списков видов разрешенного использования недвижимости, предельных размеров земельных участков, а также предельных параметров разрешенного строительства применительно к соответствующим территориальным зонам, подзонам.

СТАТЬЯ 6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЯ ПРАВИЛ.

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

ГЛАВА 2. ПОЛОЖЕНИЕ О РЕГУЛИРОВАНИИ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

СТАТЬЯ 7. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К РАНЕЕ ВОЗНИКШИМ ПРАВАМ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

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

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

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

1) имеют виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 43 настоящих Правил);

2) имеют виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 43 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов (статья 45 настоящих Правил);

3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность строек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных ст. 43 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.

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

4. Правовым актом главы администрации Нагавского сельского поселения производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы территориальной зоны расположения этих объектов (согласно картам градостроительного зонирования, ст.39, 41) и функционирование

которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов, может быть придан статус несоответствия Правилам.

СТАТЬЯ 8. ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, НЕ СООТВЕТСТВУЮЩИХ ПРАВИЛАМ.

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

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

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

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

Указанные в пункте 3 части 3 ст.7 настоящих Правил объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются и используются 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.

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

СТАТЬЯ 9. ОБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Объектами градостроительной деятельности в Нагавском сельском поселении являются:
 - земли Нагавского сельского поселения, в пределах его административных границ;
 - территория ст. Нагавская, в пределах ее административной границы;
 - территориальные зоны;
 - земельные участки с возводимыми на них: зданиями и сооружениями, объектами инженерной и транспортной инфраструктуры, временными сооружениями, в том числе элементами благоустройства;
 - объекты капитального строительства.
2. Права на здания и сооружения, а также земельные участки как на объекты недвижимости должны быть зарегистрированы в соответствии с действующим законодательством.
3. Любые действия, связанные с изменением физического состояния или правового статуса объектов градостроительной деятельности, в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" при отсутствии регистрационных документов не имеют юридической силы.

СТАТЬЯ 10. СУБЪЕКТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Субъектами (участниками) градостроительной деятельности на территории Нагавского сельского поселения являются:

- органы государственной, региональной власти и органы местного самоуправления;

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

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

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

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

- доступа к открытой градостроительной информации;

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

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

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

- ведения государственного и общественного контроля реализации градостроительных решений.

3. Все участники градостроительной деятельности обязаны:

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

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

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

СТАТЬЯ 11. ВОПРОСЫ МЕСТНОГО ЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ И ПОЛНОМОЧИЯ ОРГАНОВ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ В СФЕРЕ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

- подготовка и утверждение документов территориального планирования поселений;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселений;
- утверждение правил землепользования и застройки поселений;
- утверждение подготовленной на основании документов территориального планирования поселений документации по планировке территории, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства, расположенных на территориях поселений;
- принятие решений о развитии застроенных территорий;
- проведение осмотра зданий, сооружений на предмет их технического состояния и надлежащего технического обслуживания в соответствии с требованиями технических регламентов, предъявляемыми к конструктивным и другим характеристикам надежности и безопасности указанных объектов, требованиями проектной документации, выдача рекомендаций о мерах по устранению выявленных нарушений в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом;
- разработка и утверждение программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития транспортной инфраструктуры поселений, программ комплексного развития социальной инфраструктуры поселений.
- осуществление подготовки и формирование земельных участков, расположенных в границах муниципального образования Нагавского сельского поселения за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права

собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации. Резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;

- осуществление контроля за использованием земель поселения.

СТАТЬЯ 12. ПОЛНОМОЧИЯ СОВЕТА НАРОДНЫХ ДЕПУТАТОВ НАГАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

К полномочиям Совета народных депутатов Нагавского сельского поселения в области градостроительной деятельности относятся:

- 1) принятие планов и программ развития поселения, утверждение отчетов об их исполнении;
- 2) утверждение генерального плана поселения;
- 3) утверждение Правил землепользования и застройки
- 4) принятие нормативных правовых актов в области регулирования градостроительных и земельно-имущественных отношений, в том числе Правил землепользования и застройки;
- 5) утверждение схемы ценового зонирования территории поселения;
- 6) установление размеров земельного налога и арендной платы;
- 7) установление порядка управления и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства, находящимися в муниципальной собственности;
- 8) назначение и проведение местных референдумов по наиболее важным вопросам территориального развития поселения;
- 9) иные полномочия, отнесенные к компетенции Совета народных депутатов Нагавского сельского поселения Уставом поселения, решениями Совета народных депутатов Нагавского сельского поселения в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Волгоградской области.

СТАТЬЯ 13. ПОЛНОМОЧИЯ АДМИНИСТРАЦИИ НАГАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ В ОБЛАСТИ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. К полномочиям администрации Нагавского сельского поселения в области градостроительной деятельности относятся:

- разработка и выполнение муниципальных целевых программ градостроительного планирования и рационального использования земель поселения, охраны земельных ресурсов в комплексе с другими природоохранными мероприятиями;
- обеспечение эффективного использования земель поселения;
- обеспечение контроля за использованием и охраной земель;

- защита прав собственников земли, землевладельцев, землепользователей и арендаторов;
- утверждение градостроительной документации по планировке территории поселения;
- выдача разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;
- утверждение местных нормативов градостроительного проектирования поселения;
- осуществление подготовки и формирование земельных участков, расположенных в границах муниципального образования Нагавского сельского поселения за исключением земельных участков, на которые в порядке, установленном законодательством, зарегистрированы права собственности физических и юридических лиц, а также права собственности Российской Федерации и субъекта Российской Федерации резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- установление публичных сервитутов в качестве обременений использования земельных участков и объектов капитального строительства;
- резервирование и изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков в границах поселения для муниципальных нужд;
- содействие осуществлению контроля за охраной и использованием вод, лесов, недр, атмосферного воздуха и животного мира, организации мероприятий по охране природы и улучшению экологической среды, рациональному использованию, сохранению и восстановлению природных ресурсов, а также строительству и реконструкции объектов охраны природы, содействие проведению комплексной независимой экологической экспертизы строящихся объектов, а также предприятий, загрязняющих почву, воздушный и водный бассейны;
- разрешение в пределах своей компетенции земельных споров;
- взимание платы за землю
- иные полномочия, отнесенные к компетенции администрации поселения Уставом поселения, решениями Совета народных депутатов Нагавского сельского поселения в соответствии с федеральным законодательством и законодательством Волгоградской области.

2. В целях реализации полномочий администрации поселения в области градостроительной деятельности главой поселения издаются индивидуальные нормативные и правовые акты в соответствии с полномочиями, предоставленными Уставом поселения.

СТАТЬЯ 14. ЛИЦА, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИЕ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЕ И ЗАСТРОЙКУ.

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные правовые акты Нагавского сельского поселения регулируют:

1) обращения физических и юридических лиц в администрацию Нагавского сельского поселения с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и осуществления действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

2) действия физических и юридических лиц, осуществляющих текущее использование земельных участков, иных объектов недвижимости, а также подготавливающих проектную документацию и осуществляющих в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

3) возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);

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

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

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

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

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

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

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

3. Контроль над соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления поселения, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством согласования местного правового акта, утверждающего землеустроительную документацию.

СТАТЬЯ 15. КОМИССИЯ ПО ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЮ И ЗАСТРОЙКЕ.

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

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

2. Комиссия по землепользованию и застройке:

- рассматривает заявления на предоставление земельных участков для строительства объектов;

- рассматривает заявления на строительство и изменения видов использования существующих объектов недвижимости;

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

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

- предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местного

самоуправления Нагавского сельского поселения, касающихся вопросов землепользования и застройки;

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

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

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

По решению Совета народных депутатов Нагавского сельского поселения в состав Комиссии могут включаются депутаты.

В состав Комиссии могут быть включены представители общественных и частных интересов граждан, владельцев недвижимости, коммерческих и иных организаций. Данная группа лиц может включать архитекторов, а также лиц, рекомендуемых Советом народных депутатов Нагавского сельского поселения. Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

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

Секретарь Комиссии является служащим органа местного самоуправления.

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

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

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

Протоколы заседаний Комиссии являются открытыми для всех заинтересованных лиц, которые могут получать копии протоколов за плату, размеры которой не должны превышать затрат на их изготовление.

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

ГЛАВА 3. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ.

СТАТЬЯ 16. ИЗМЕНЕНИЕ ОДНОГО ВИДА НА ДРУГОЙ ВИД РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

СТАТЬЯ 17. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

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

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

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

ГЛАВА 4. ПОЛОЖЕНИЕ О ПОДГОТОВКЕ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ОРГАНАМИ МЕСТНОГО САМОУПРАВЛЕНИЯ.

СТАТЬЯ 18. ОБЩИЕ ПРИНЦИПЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ПОДГОТОВКИ И ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ СФОРМИРОВАННЫХ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА, РЕКОНСТРУКЦИИ.

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

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

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

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

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

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

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

2) установлено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент территориальной зоны расположения

соответствующего земельного участка согласно карте градостроительного зонирования территории городского поселения;

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

4) установлены границы земельного участка на местности.

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

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

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

5. Результатом первого этапа работ, связанных с выделением земельных участков посредством планировки территории, являются градостроительные планы земельных участков и входящие в состав таких планов заключения о технических условиях подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда необходимо обеспечить такое подключение).

Порядок действий по планировке территории, включая выделение земельных участков, определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним - статьями 25, 26 настоящих Правил.

Утвержденный Главой администрации Нагавского сельского поселения в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения землеустроительных работ в части выноса границ земельного участка на местность, если иное не предусмотрено правовыми актами или соглашениями о передаче полномочий.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном правовым актом органа местного самоуправления Нагавского сельского поселения.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с законодательством РФ.

9. Результатом второго этапа работ, связанных с формированием из состава государственных, муниципальных земель земельных участков посредством землеустроительных работ, являются подготавливаемые по установленной форме кадастровые планы земельных участков.

10. Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель формируются и подготавливаются для предоставления физическим и юридическим лицам:

органами местного самоуправления Нагавского сельского поселения;

физическими и юридическими лицами.

СТАТЬЯ 19. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА СВОБОДНЫХ ОТ ПРАВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ИНИЦИАТИВЕ ФИЗИЧЕСКИХ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ.

1. Лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по выявлению в существующей застройке и градостроительной подготовке земельных участков, свободных от прав третьих лиц и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных участков обращаются в администрацию Нагавского сельского поселения с соответствующим заявлением.

В прилагаемых к заявлению материалах:

- указывается территория, в пределах которой заявитель предлагает осуществить действия по выделению земельного участка (в том числе, в виде соответствующей схемы с обозначением предлагаемого для градостроительной подготовки земельного участка);

- указываются инвестиционно-строительные намерения заявителя, которые не должны противоречить градостроительным регламентам, установленным настоящими Правилами применительно к территориальной зоне расположения планируемого к подготовке земельного участка;

- содержится ходатайство о подготовке и предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение главе администрации Нагавского сельского поселения проекта градостроительного плана земельного участка.

2. Заявление регистрируется в день его поступления и в течение 14 рабочих дней уполномоченный орган местного самоуправления подготавливает и направляет заявителю заключение, которое должно содержать:

1) мотивированное определение возможности или невозможности выделения запрашиваемого земельного участка;

2) в случае возможности выделения запрашиваемого земельного участка:

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

б) предложение заявителю обеспечить за его счет: подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по выделению земельного участка, и на основе этой информации подготовку, согласование, обсуждение и

утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе.

В заключении должно содержаться также указание о том, что риски недостижения результата – получение свободного от прав третьих лиц, сформированного и подготовленного для предоставления земельного участка, лежат на стороне заявителя.

3. Заявитель может обеспечить подготовку исходной информации и документации по планировке территории путем:

- самостоятельных действий, если законодательством не определено иное;
- заключения договоров об оказании услуг по подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с законодательством могут выполнять работы по планировке территории.

В состав исходной информации входит:

1) топографическая подоснова территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 (1:1000) или ином масштабе;

2) отраженная на топографической подоснове информация о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную в установленном законодательством порядке от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними;

3) отраженная на топографической подоснове информация о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученная от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иная информация, необходимая для проведения работ по выделению запрашиваемого земельного участка посредством планировки территории.

4. Заявитель (заказчик), обеспечивший подготовку исходной информации, имеет право заключить с организацией, которая в соответствии с законодательством имеет право на проведение работ по планировке территории, договор о выполнении работ по планировке территории (о подготовке проекта градостроительного плана земельного участка, разрабатываемого в составе проекта планировки или проекта межевания - в соответствии с заключением уполномоченного органа, принятом в настоящем порядке.

Проект градостроительного плана земельного участка, подготовленный в составе проекта планировки или проекта межевания подлежит согласованию с правообладателями смежно-расположенных земельных участков, иных объектов недвижимости посредством публичного слушания, проводимого в порядке, определенном статьей 33 настоящих Правил.

5. По завершении действий, указанных в частях 1-4 настоящей статьи, не позднее семи рабочих дней после дня публичного слушания уполномоченный орган

в области градостроительной деятельности подготавливает и направляет Главе Нагавского сельского поселения:

документацию по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

заключение о соответствии представляемой документации и проекта градостроительного плана земельного участка установленным требованиям;

материалы публичных слушаний, включая протоколы и заключение рекомендации Комиссии по землепользованию и застройки.

Глава Нагавского сельского поселения в течение семи рабочих дней после поступления от уполномоченного органа заключения и комплекта документов, принимает нормативно правовой акт, содержащий решение об утверждении документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка, (градостроительных планов земельных участков) в составе такой документации, либо решение об отказе в утверждении такой документации.

6. Глава Нагавского сельского поселения в соответствии с законодательством РФ, иными правовыми актами органов местного самоуправления обеспечивает подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной цены земельного участка или начальном размере арендной платы и принимает решение о:

проведении торгов;

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

7. Заявитель, инициировавший градостроительную подготовку земельного участка, принимает участие в торгах на общих основаниях.

8. На основании протокола о результатах торгов уполномоченный орган администрации Нагавского поселения заключает с победителем торгов договор купли-продажи земельного участка, или договор аренды земельного участка.

Заключение договора должно состояться в срок не позднее 5 дней со дня подписания протокола о результатах торгов.

9. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка:

1) обеспечивает подготовку проектной документации,

2) получает разрешение на строительство,

3) осуществляет строительство,

3) получает разрешение на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

СТАТЬЯ 20. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА СВОБОДНЫХ ОТ ПРАВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В СУЩЕСТВУЮЩЕЙ ЗАСТРОЙКЕ ДЛЯ СТРОИТЕЛЬСТВА ПО ИНИЦИАТИВЕ АДМИНИСТРАЦИИ СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.

1. Администрация Нагавского сельского поселения обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях строительства.

2. Уполномоченное должностное лицо администрации Нагавского сельского поселения организует, обеспечивает и осуществляет действия по формированию земельных участков в рамках:

- осуществляемых на основе утвержденного главой администрации Нагавского сельского поселения плана работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки жилого и иного назначения территорий Нагавского сельского поселения.

3. Указанные работы:

- оплачиваются из средств бюджета Нагавского сельского поселения. Стоимость указанных работ включается как составная часть в начальную цену сформированных земельных участков (или учитываются при определении начального размера арендной платы), предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства;

- выполняются по договорам администрации Нагавского сельского поселения с физическими, юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории.

4. Подрядчик по договору на выполнение работ по планировке территории:

- обеспечивает согласование документации по планировке территории и проекта градостроительного плана земельного участка в ее составе, а также участвует в проводимых Комиссией по землепользованию и застройке публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, которые определены законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами;

- передает уполномоченному должностному лицу администрации Нагавского сельского поселения проект градостроительного плана земельного участка, документы, подтверждающие полученные согласования.

6. Уполномоченное должностное лицо администрации Нагавского сельского поселения в течение семи рабочих дней:

- направляет главе администрации Нагавского сельского поселения комплект документов - заключение о результатах проведенных работ, подготовленный проект градостроительного плана земельного участка, а также документы, свидетельствующие о том, что проект градостроительного плана земельного участка подготовлен с соблюдением необходимых требований, установленных нормативными правовыми актами, нормативно-техническими документами и при этом не ущемляются права третьих лиц.

7. Глава администрации Нагавского сельского поселения в течение 10 рабочих дней после поступления от руководителя уполномоченного органа, указанного в пункте 6 настоящей статьи, комплекта документов, если иной срок не определен правовым актом главы администрации Нагавского сельского поселения, утверждает своим решением документацию по планировке территории и градостроительный план земельного участка (градостроительные планы земельных участков) в составе такой документации, либо принимает решение об отказе в утверждении такой документации.

8. Администрации Нагавского сельского поселения в соответствии с земельным законодательством, иными нормативными правовыми актами обеспечивает процедуру предоставления земельных участков.

СТАТЬЯ 21. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ НА ЗАСТРОЕННЫХ ТЕРРИТОРИЯХ ДЛЯ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ РЕКОНСТРУКЦИИ ПО ИНИЦИАТИВЕ ПРАВООБЛАДАТЕЛЕЙ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

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

2. Правообладатели объектов недвижимости реализуют инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

- направления заявления в уполномоченный орган местного самоуправления о подготовке градостроительного плана земельного участка.

3. Правообладатели объектов недвижимости осуществляют реконструкцию (строительные изменения) принадлежащих им объектов недвижимости на одном земельном участке без изменения его границ в соответствии с градостроительным планом участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном статьями 27-30 настоящих Правил.

Правообладатели объектов недвижимости на нескольких смежно-расположенных участках, обладают правами осуществлять реконструкцию (строительные изменения) принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 27-30 настоящих Правил;

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

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

- б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой администрации Нагавского сельского поселения;

- в) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденным градостроительным планом соответствующего земельного участка.

СТАТЬЯ 22. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ НА НЕЗАСТРОЕННЫХ, СВОБОДНЫХ ОТ ПРАВ ТРЕТЬИХ ЛИЦ И НЕ РАЗДЕЛЕННЫХ НА ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ ТЕРРИТОРИЯХ ДЛЯ ИХ КОМПЛЕКСНОГО ОСВОЕНИЯ В ЦЕЛЯХ ЖИЛИЩНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА.

1. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении прав на осуществление действий по градостроительной подготовке на незастроенных территориях земельных участков из состава государственных, муниципальных земель, их разделении на земельные участки меньшего размера, обустройстве территории путем строительства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктуры и в обеспечении и осуществлении строительства на обустроенной и разделенной на земельных участках территории, обращаются в администрацию Нагавского сельского поселения.

Заявление составляется в произвольной форме, если иное не установлено правовым актом администрации Нагавского сельского поселения.

В приложении к заявке указывается:

- месторасположение соответствующей территории в виде схемы с указанием границ территории и предложений по ее планировочной организации;

- расчетные показатели предлагаемого освоения территории, характеристики, позволяющие оценить соответствие предложений заявителя генеральному плану Нагавского сельского поселения, настоящим Правилам.

2. Заявление регистрируется в день его поступления, и в течение 30 рабочих дней должностное лицо администрации Нагавского сельского поселения, уполномоченное в области градостроительной деятельности готовит и направляет, заявителю заключение о соответствии инвестиционных намерений заявителя генеральному плану Нагавского сельского поселения, настоящим Правилам, в котором содержится одно из следующих мотивированных решений:

1) отклонение заявления - по причине его несоответствия генеральному плану Нагавского сельского поселения, настоящим Правилам, либо по причине того, что предлагаемая для освоения территория не является свободной от прав третьих лиц;

2) поддержка инициативы заявителя путем направления ему проекта соглашения, между заявителем и администрацией Нагавского сельского поселения об обеспечении заявителем градостроительной подготовки и формирования земельного участка для проведения в соответствии с законодательством предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

3) соглашение, указанное в части 2 настоящей статьи:

- подписывается сторонами в течение 15 дней после направления проекта соглашения заявителю. В ином случае инициатива заявителя считается отклоненной;

- должно содержать указание о сроке действия соглашения и взаимные обязательства заявителя и администрации Нагавского сельского поселения.

Срок действия соглашения определяется сроком действия обязательств заявителя и не может превышать двух месяцев со дня его подписания. Действие соглашения может быть продлено распоряжением главы администрации Нагавского сельского поселения, но не более чем до четырех месяцев.

В соглашении указываются обязательства заявителя подготовить и представить уполномоченному должностному лицу администрации Нагавского сельского поселения:

- проект плана земельного участка с границами, определяемыми красными линиями, обозначающими границы вновь образуемого и предлагаемого для представления на аукционе земельного участка – планировочного элемента территории (квартала, микрорайона);

- комплект иных материалов и данных, предусмотренных законодательством для его комплексного освоения в целях жилищного строительства.

В соглашении указываются обязательства администрации Нагавского сельского поселения перед заявителем (в случае выполнения в установленные сроки обязательств заявителя):

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

- обеспечить проведение кадастрового учета сформированного земельного участка, комплектование материалов и данных и проведение в установленном порядке и установленные сроки аукциона по предоставлению земельного участка для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- не допускать действия со стороны администрации Нагавского сельского поселения, а также неправомочные действия со стороны иных лиц, которые могут воспрепятствовать реализации соглашения;

4. После получения от заявителя подготовленного комплекта материалов и данных, их проверки на соответствие установленным требованиям уполномоченное должностное лицо администрации Нагавского сельского поселения направляет заключение главе администрации Нагавского сельского поселения.

Глава администрации Нагавского сельского поселения в течение 10 дней со дня поступления от уполномоченного должностного лица указанного заключения принимает правовой акт, содержащий решения:

- об утверждении плана земельного участка, намеченного для освоения, с обозначением красных линий, являющихся границами такого земельного участка, применительно к которому планируется проведение аукциона;

- о проведении землеустроительных работ применительно к подготовленному земельному участку, государственном кадастровом учете сформированного земельного участка;

- о назначении уполномоченного должностного лица администрации Нагавского сельского поселения по подготовке пакета документов, необходимых для проведения аукциона;

- о дате проведения аукциона.

5. Аукцион по предоставлению земельного участка из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, определенном законодательством Российской Федерации.

6. Победитель аукциона в соответствии с законодательством осуществляет:

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

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

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

6. Администрация Нагавского сельского поселения участвует в подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территории сельского поселения для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории.

7. Уполномоченное должностное лицо администрации Нагавского сельского поселения, руководствуясь программой (планом) реализации генерального плана Нагавского сельского поселения, и настоящих Правил:

- подготавливает:

- а) проекты планов земельных участков с предложениями по установлению красных линий, обозначающих границы вновь образуемых планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов), применительно к которым планируется проведение аукционов по предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

- б) комплект иных материалов и данных, предусмотренных законодательством для проведения аукционов;

- обеспечивает подготовку комплекта материалов и данных путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа путем заключения договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства на проведение работ по градостроительной подготовке земельных участков.

8. После подготовки комплекта материалов и данных, предусмотренных законодательством Российской Федерации для проведения аукционов по

предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного строительства, уполномоченный орган осуществляет действия, предусмотренные частями 4, 5, 6 статьи 22 настоящих Правил.

СТАТЬЯ 23. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ИЗ СОСТАВА ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ В ЦЕЛЯХ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ФИЗИЧЕСКИМ, ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ ДЛЯ ВОЗВЕДЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

1. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные) определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации Нагавского сельского поселения.

2. Градостроительной подготовкой земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения объектов обслуживания населения занимается уполномоченное в области градостроительной деятельности должностное лицо администрации Нагавского сельского поселения.

3. Подготовленные и сформированные из состава территорий общего пользования на основании градостроительных планов земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам на конкурсах в аренду.

СТАТЬЯ 24. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ В ЧАСТИ ИНФОРМАЦИИ О ТЕХНИЧЕСКИХ УСЛОВИЯХ ПОДКЛЮЧЕНИЯ К СЕТЯМ ИНЖЕНЕРНО-ТЕХНИЧЕСКОГО ОБЕСПЕЧЕНИЯ ПЛАНИРУЕМЫХ К СТРОИТЕЛЬСТВУ, РЕКОНСТРУКЦИИ ОБЪЕКТОВ

1. Порядок градостроительной подготовки земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными правовыми актами.

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

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается уполномоченным должностным лицом администрации Нагавского сельского поселения, в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территории;

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

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

а) уполномоченного должностного лица — в случаях подготовки по инициативе администрации Нагавского сельского поселения земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков для строительства физическим, юридическим лицам;

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

в) правообладателей земельных участков и иных объектов недвижимости - в случаях подготовки проектной документации для осуществления строительства, реконструкции.

4. Органы местного самоуправления Нагавского сельского поселения обладают правами контролировать действия организаций, ответственных за эксплуатацию внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, в части содержания предоставляемых ими заключений о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Глава администрации Нагавского сельского поселения вправе своим распоряжением создать, определить состав и порядок деятельности специальной комиссии по рассмотрению заключений о подключении к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством и настоящими Правилами, а также иными правовыми актами органов местного самоуправления.

Правом определения случаев, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), обладает уполномоченный орган, если иное не определено законодательством.

Инициатива подачи предложений, направляемых в уполномоченный орган, о создании автономных систем инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям может принадлежать:

1) собственникам земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторам земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лицам, которые не являются собственниками земельных участков, иных объектов недвижимости, а также арендаторами земельных участков и которые по своей инициативе обеспечивают действия по подготовке земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пункте 2 данной части настоящей статьи, вместе с документами по планировке территории направляют уполномоченному должностному лицу администрации Нагавского сельского поселения обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Уполномоченное должностное лицо администрации Нагавского сельского поселения в течение 30 дней со дня поступления указанного обоснования (или в иной срок, согласованный с заявителем) подготавливает (самостоятельно или с привлечением экспертов) и направляет заявителю положительное или отрицательное заключение, в котором дается:

- оценка технической возможности, создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оценка последствий предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц, проживающих или имеющих объекты недвижимости на смежно-расположенных земельных участках (включая представление

рекомендаций об обеспечении нераспространения границ зон ограничений на смежно-расположенные земельные участки).

6. Собственники земельных участков, иных объектов недвижимости, арендаторы земельных участков, которые имеют намерение произвести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов, а также лица, уполномоченные собственниками объектов недвижимости до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения в организации, ответственные за эксплуатацию соответствующих внеплощадочных сетей инженерно-технического обеспечения, если законодательством не установлено иное.

В соответствии с настоящими Правилами правовым актом органов местного самоуправления регулируется порядок предоставления технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, в котором определяется:

1) порядок передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, а также порядок подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения после завершения указанного процесса;

2) порядок действий по определению технических условий подключения проектируемых объектов к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения на период до завершения в сроки, установленные законодательством, процесса передачи в муниципальную собственность внеплощадочных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения общего пользования, включая:

- состав материалов, предоставляемых заявителями, для подготовки технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения;

- предельные сроки подготовки технических условий применительно к различным случаям;

- процедуры рассмотрения и согласования подготовленных технических условий;

- ответственность организаций за достоверность предоставленных технических условий, а также лиц, выполняющих технические условия.

7. Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и вместе с иными документами включаются в комплект документов, выдаваемый участникам торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель.

СТАТЬЯ 25. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

б) границы зон действия публичных сервитутов;

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

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

3) проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания

градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или если требуется изменение ранее установленных границ земельных участков;

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

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

Посредством документаций по планировке территории определяются:

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

2) линии градостроительного регулирования, в том числе:

а) красные линии, отграничивающие территории общего пользования (включая автомагистрали, дороги, улицы, проезды, площади, набережные) от территорий иного назначения и обозначающие планировочные элементы - кварталы, микрорайоны, иные планировочные элементы территории;

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

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

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

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

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

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

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

СТАТЬЯ 26. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ ПЛАНЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ.

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

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

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

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

3. В градостроительных планах земельных участков:

1) фиксируются границы земельного участка с обозначением координат поворотных точек;

2) фиксируются границы зон действия публичных сервитутов;

3) фиксируются минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

4) содержится информация о градостроительном регламенте (в случае, если на земельный участок распространяется действие градостроительного регламента). При этом в градостроительном плане земельного участка, за исключением случаев предоставления земельного участка для государственных или муниципальных нужд, должна содержаться информация о всех предусмотренных градостроительным регламентом видах разрешенного использования земельного участка;

5) содержится информация о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке (в случаях, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент);

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

7) содержится информация о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия);

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

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

4. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

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

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

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

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции;

- выдачи разрешений на строительство;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию.

СТАТЬЯ 27. ПРАВО НА СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ НЕДВИЖИМОСТИ И ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ЕГО РЕАЛИЗАЦИИ.

ВИДЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ ИЗМЕНЕНИЙ НЕДВИЖИМОСТИ.

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство, предоставляемого в соответствии с Градостроительным законодательством и иными нормативно правовыми актами РФ.

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

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

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

1) строительства 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;

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

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

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

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

4.2) строительства, реконструкции буровых скважин, предусмотренных подготовленными, согласованными и утвержденными в соответствии с законодательством Российской Федерации о недрах техническим проектом разработки месторождений полезных ископаемых или иной проектной документацией на выполнение работ, связанных с использованием участками недр;

5) иных случаях, если в соответствии с действующим законодательством субъектов Российской Федерации о градостроительной деятельности получение разрешения на строительство не требуется.

4. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в администрацию Котельниковского муниципального района Волгоградской области, или иной орган, выдавший

разрешение на строительство, один экземпляр копий материалов инженерных изысканий, проектной документации для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

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

Срок действия разрешения на строительство может быть продлен органом, выдавшим 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 может быть отказано в случае, если строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства не начаты до истечения срока подачи такого заявления.

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

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

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 43 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования ст. 39, 41 настоящих Правил);

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

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

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

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

СТАТЬЯ 28. РАЗРЕШЕНИЕ НА СТРОИТЕЛЬСТВО.

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

2. Порядок выдачи разрешений на строительство - перечень документов, необходимых для получения разрешения на строительство объектов капитального строительства, требования к их оформлению определяются Градостроительными кодексами РФ и Волгоградской области.

3. Органы местного самоуправления Нагавского сельского поселения осуществляет подготовку и выдачу разрешений на строительство, а также проверку наличия необходимых для получения разрешения на строительство документов. Исключения составляют случаи, определенные Градостроительным кодексом РФ ст. 51.п.17

СТАТЬЯ 29. СТРОИТЕЛЬСТВО, РЕКОНСТРУКЦИЯ. ГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТРОИТЕЛЬНЫЙ НАДЗОР И СТРОИТЕЛЬНЫЙ КОНТРОЛЬ.

1. Порядок осуществления строительства (реконструкции) объектов капитального строительства, государственного строительного надзора, контроля за строительством, а также требования к лицам, осуществляющим строительство регламентируется Градостроительными кодексами РФ и Волгоградской области, иными нормативно-правовыми актами.

СТАТЬЯ 30. РАЗРЕШЕНИЕ НА ВВОД ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА В ЭКСПЛУАТАЦИЮ.

1. По завершении работ, предусмотренных договором и проектной документацией, подрядчик передает застройщику (заказчику) следующие документы:

- оформленный в соответствии с установленными требованиями акт приемки объекта, подписанный подрядчиком;

- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

- комплект исполнительных геодезических схем, акты выноса на местность красных линий, линий регулирования застройки, высотных отметок и осей зданий и сооружений, линий инженерных коммуникаций;

- паспорта качества, другие документы о качестве, сертификаты (в том числе пожарные), санитарно-эпидемиологические заключения на примененные строительные материалы, изделия, конструкции и оборудование, а также документированные результаты контроля этой продукции;

- паспорта на установленное оборудование;

- общий журнал работ с документированными результатами строительного контроля, а также с документированными замечаниями представителей органов государственного строительного надзора и отметками об их исполнении, а также специальные журналы работ;

- журнал авторского надзора представителей организации, подготовившей проектную документацию - в случае ведения такого журнала;

- акты освидетельствования скрытых работ, промежуточной приемки отдельных конструкций, испытаний смонтированного инженерного оборудования и участков инженерных сетей;

- предписания (акты) органов государственного строительного надзора и документы, свидетельствующие об их исполнении;

- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям;

- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество объекта соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля

состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

- подписывает акт приемки объекта либо направляет подрядчику мотивированный отказ в подписании такого акта с указанием выявленных недостатков и предложениями о сроках их устранения.

При отсутствии недостатков, или после устранения подрядчиком выявленных недостатков акт приемки подписывается застройщиком (заказчиком).

Подписанный обеими сторонами договора акт приемки объекта дает право застройщику ходатайствовать о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

3. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в уполномоченный орган, иной орган, выдавший разрешение на строительство, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Порядок выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства, перечень документов необходимых для получения разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства основание для отказа в выдаче разрешения регламентируется Градостроительными кодексами РФ и Волгоградской области.

ГЛАВА 5. ПОЛОЖЕНИЕ О ПРОВЕДЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЙ ПО ВОПРОСАМ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

СТАТЬЯ 31. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О ПУБЛИЧНЫХ СЛУШАНИЯХ.

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

2. Публичные слушания проводятся с целью:

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

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

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

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

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

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

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные, необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке структурными подразделениями администрации Нагавского сельского поселения.

СТАТЬЯ 32. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПРИМЕНИТЕЛЬНО К РАССМОТРЕНИЮ ВОПРОСОВ О ПРЕДОСТАВЛЕНИИ РАЗРЕШЕНИЯ НА УСЛОВНО-РАЗРЕШЕННЫЕ ВИДЫ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБЪЕКТА КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА И ОТКЛОНЕНИЙ ОТ ПРАВИЛ.

1. В случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки и/или объекты капитального строительства в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные, применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на картах градостроительного зонирования (ст. 39, 41) требуется специальное согласование.

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

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

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

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

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

Заявление должно содержать:

- запрос о предоставлении специального согласования;

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

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

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

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

б) уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору;

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

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

Предметами для составления письменных заключений являются:

- соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;
- соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной и культурно-исторической среды, здоровья безопасности проживания и жизнедеятельности людей;
- не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается главой администрации Нагавского сельского поселения не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

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

СТАТЬЯ 33. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ОБСУЖДЕНИЮ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ.

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается законодательством Российской Федерации и Волгоградской области, и принимаемыми в соответствии с ними муниципальными правовыми актами.

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

- 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);

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

- 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 на обсуждение документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

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

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

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

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

4. Предметами публичных слушаний документации по планировке территории являются вопросы соответствия этой документации:

- документам территориального планирования в части 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;

- 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;

- градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;
- техническим регламентам, в том числе требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;
- требованиям, предъявляемым к градостроительным планам земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;
- иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

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

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

В сообщении указывается:

- информация о документации по планировке территории — территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;
- дата, время и место проведения публичных слушаний, телефон лица, ответственного за проведение публичных слушаний;
- дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

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

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

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение слушаний в дни официальных праздников не допускается.

Комиссия обеспечивает гражданам возможность предварительного ознакомления с материалами документации по планировке территории.

6. Во время проведения публичных слушаний ведется стенограмма и протокол. Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия готовит заключение и направляет главе администрации Нагавского сельского поселения.

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

Глава администрации Нагавского сельского поселения с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичных слушаний может принять решение:

- об утверждении документации по планировке территории;
- о доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии;
- об отклонении документации по планировке территории.

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

Основанием для судебного рассмотрения помимо вопросов, определенных пунктом 4 настоящей статьи, является несоблюдение установленного порядка проведения публичных слушаний.

ГЛАВА 6. РЕЗЕРВИРОВАНИЕ И ИЗЪЯТИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ

СТАТЬЯ 34. ОСНОВАНИЯ ИЗЪЯТИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

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

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

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

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

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

3. Муниципальными нуждами Нагавского сельского поселения, которые могут быть основаниями для резервирования, изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются необходимость строительства в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории:

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

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

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

СТАТЬЯ 35. УСЛОВИЯ ПРИНЯТИЯ РЕШЕНИЙ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ, МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД.

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

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

- проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы резервируемых земельных участков.

2. В соответствии с градостроительным законодательством:

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

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

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

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

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

- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;

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

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

4. Правовой акт о резервировании должен предусматривать:

- срок резервирования;
- возможность выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- компенсации правообладателям земельных участков в случае непринятия решения об их выкупе по завершении срока резервирования.

СТАТЬЯ 36. УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ.

1. Органы местного самоуправления имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водопроводов и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе.

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется законодательством, иными правовыми актами.

ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЕ О ВНЕСЕНИИ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ.

СТАТЬЯ 37. ОСНОВАНИЕ И ПРАВО ВНЕСЕНИЯ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.

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

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

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

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

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

- 1) Администрация Нагавского сельского поселения в лице главы администрации;
- 2) Депутаты представительного органа местного самоуправления поселения – Совета народных депутатов Нагавского сельского поселения;
- 3) Комиссия по землепользованию и застройке;
- 4) Уполномоченное в области градостроительной деятельности должностное лицо администрации Нагавского сельского поселения;
- 5) общественные организации;
- 6) органы общественного самоуправления;
- 7) правообладатели объектов недвижимости.

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

СТАТЬЯ 38. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА.

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

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

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

В случае принятия решения о рассмотрении обращения председатель Комиссии обеспечивает подготовку соответствующего заключения или проведения публичных слушаний и в порядке и сроки, определенные статьей 33 настоящих Правил.

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

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

В случае принятия положительного решения о внесении изменений в настоящие Правила, глава администрации Нагавского сельского поселения направляет проект соответствующих предложений в представительный орган местного самоуправления поселения – Совета народных депутатов Нагавского сельского поселения; Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте поселения (при наличии официального сайта поселения в сети "Интернет"), а так же в Федеральной государственной информационной системе территориального планирования РФ (ФГИС ТП)

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

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

Изменения статей 40, 41 настоящих Правил могут быть внесены только при наличии положительных заключений соответственного уполномоченного государственного органа по охране и использованию объектов культурного наследия, уполномоченного органа в области охраны окружающей среды, уполномоченного органа в области санитарно-эпидемиологического надзора.

ЧАСТЬ II. КАРТЫ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И
ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ.

СТАТЬЯ 39. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
НАГАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.

СТАТЬЯ 40. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ ОГРАНИЧЕНИЙ ТЕРРИТОРИИ
НАГАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ

СТАТЬЯ 41. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ
НАГАВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ.

**ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ. КАРТА ЗОН С
ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ**

ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

Статья 45. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования

На карте градостроительного зонирования территории сельского поселения выделены следующие виды территориальных зон:

Кодовые
обозначения
территориальных
зон

Наименование территориальных зон

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1 Зона застройки индивидуальными жилыми домами с
возможностью ведения личного подсобного хозяйства

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Ц-1 Зона размещения объектов делового, общественного,
коммерческого назначения поселения

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П-1
П-2 Зона застройки коммунальными и складскими объектами

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ИТ-1 Зона размещения объектов инженерной инфраструктуры

ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Р - 1 Зона бульваров и парков

Р - 2 Зона защитных зеленых насаждений

Р - 3 Зона туристско-рекреационного назначения

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1 Зона размещения объектов сельскохозяйственного назначения

СХ-2 Зона сельскохозяйственного назначения

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ

Сп 1 Зона кладбищ

Статья 46. Градостроительные регламенты территориальных зон

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ

Ж-1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ ИНДИВИДУАЛЬНЫМИ ЖИЛЫМИ ДОМАМИ С ВОЗМОЖНОСТЬЮ ВЕДЕНИЯ ЛИЧНОГО ПОДСОБНОГО ХОЗЯЙСТВА

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие односемейные жилые здания площадью не более 500 м²;
- отдельно стоящие блокированные двухсемейные жилые здания площадью не более 500 м²;
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 250 детей;
- школы общеобразовательные вместимостью не более 600 учащихся;
- магазины товаров первой необходимости общей площадью не более 160 м²;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля) и обслуживания населения площадью не более 50 м²;
- строения для содержания домашних животных и птицы;
- здания, строения, сооружения для занятий индивидуальной трудовой деятельностью.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- отдельно стоящие или встроенные в жилые здания гаражи и открытые парковки (3 машиноместа для односемейных, 2 машиноместа для блокированных на 1 земельном участке);
- производственные, бытовые здания, строения и сооружения;
- хозяйственные постройки;
- строения для содержания домашних животных и птицы;
- теплицы, оранжереи;
- индивидуальные бани, надворные туалеты;
- палисадники, огороды, сады;
- индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, противопожарные водоемы);
- площадки для сбора мусора;
- индивидуальные бассейны.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- пункты оказания первой медицинской помощи площадью;
- аптечные учреждения площадью до 50 м²;
- здания, строения, сооружения бытового обслуживания населения (ремонт бытовой техники, ателье, парикмахерские, косметические и лечебно-профилактические салоны, химчистки, прачечные) площадью не более 400 м²;
- площадки для детей, отдыха, спортивных занятий;
- теннисные корты;
- здания со спортзалами и помещениями для досуговых занятий;
- школы-интернаты любого профиля и дома ребенка вместимостью не более 50 детей;
- кафе, закусочные отдельно стоящие с числом посадочных мест не более 10;
- объекты, связанные с отправлением культа площадью не более 400 м²;
- объекты коммунально-бытового назначения, площадью не более 1000 м²;
- объекты социального назначения;
- здания, строения, сооружения почтовых отделений, телефонных и телеграфных станций, площадью не более 400 м².
- временные объекты торговли (павильоны розничной и мелкооптовой торговли) и обслуживания населения площадью не более 200 м²;
- плодовые и овощные хранилища (сооружения для хранения плодовых и овощных культур).

Таблица III. 1. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки индивидуальными жилыми домами с возможностью ведения личного подсобного хозяйства (Ж-1)

Размеры и параметры	Единицы измерения	односемейные жилые здания площадью не более 500 кв.м	двухсемейные жилые здания	объекты дошкольного воспитания	общеобразовательные вместимостью не более 100 человек	первой необходимости общей площадью не более 100 кв.м	торговли (киоски, лоточная торговля) и обслуживания населения	содержания домашних животных	сооружения для занятий индивидуальной	10
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
2.1. Предельные размеры земельных участков										
минимальная площадь	кв.м	500	500	3000	6000	200	100	600	600	
максимальная площадь	кв.м	2000	1200	10000	25000	300	200	1200	1200	
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	15	10	20	25	15	8	10	10	
2.2. Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений и сооружений										
минимальный отступ зданий, строений,	м	5 или со	5 или со	25	25	1	1	5	5	

сооружений от передней границы участка		сложившейся застройкой	сложившейся застройкой						
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от боковой границы участка	м	3	0 - при примыкании 3 - в остальных случаях	15	15	3	3	3	3
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3	3	15	15	3	3	3	3
2.3. Предельные параметры зданий, строений, сооружений									
максимальная высота (до конька крыши)	м	15	12	12	12	12	5	7	7
максимальная высота стен зданий	м	12	9	9	9	9	3,5	5	5
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	4	-	4	4
2.4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка									
	%	60	75	50	50	70	80	40	60

С целью создания условий для хозяйственной деятельности населения в зоне застройки индивидуальными жилыми домами необходимо организовывать хозяйственные проезды. Хозяйственные проезды устраиваются параллельно проезжим частям улиц между земельными участками, предназначенными для ведения личного подсобного хозяйства, с примыканием по задним межевым линиям земельным участкам. Ширину хоз. проездов принять от 6 до 8 метров, при устройстве сквозных проездов, но не менее 4 метров. При тупиковом проезде - с устройством разворотных площадки размером 12x12 метров, но не менее 10x10 метров. Хоз. проезды устраивать на участках линейной конфигурации, не занятых капитальными строениями, по согласованию со смежными землепользователями, с решением вопроса при перевесе голосов более 50 %. При равном количестве голосов, решающий голос имеет глава поселения.

Примечания:

1. Расстояния измеряются до наружных граней стен строений.

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

3. Коэффициент использования территории:

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

для блокированных жилых домов - не более 1,5.

4. Высота зданий.

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

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

Исключение: шпили, башни, флагштоки - без ограничения.

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

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

6. Требования к ограждению земельных участков (в соответствии с региональными нормативами градостроительного проектирования Волгоградской области)

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

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

высота ограждений должна быть не более 2,2 метра;

по меже соседних земельных участков высота ограждения не должна превышать 2,2 метра;

при обоюдном согласии владельцев соседних земельных участков по меже в качестве ограждения может быть предусмотрено декоративное озеленение высотой до 1,5 метра;

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

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

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

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ

Ц-1. ЗОНА ДЕЛОВОГО, ОБЩЕСТВЕННОГО И КОММЕРЧЕСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПОСЕЛЕНИЯ

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

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 5 этажей;
- магазины, торговые центры, мини-рынки площадью не более 400 м²;
- торгово-развлекательные здания, строения, сооружения площадью не более 3000 м²;
- клубы, дискотеки, танцзалы площадью не более 600 м²;
- здания и сооружения аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, Интернет-кафе площадью не более 600 м²;
- рынки открытые и закрытые торговой площадью не более 3000 м²;
- спортивные клубы и залы площадью не более 600 м²;
- предприятия общественного питания площадью не более 1000 м² (столовые, кафе, закусочные, бары);
- аптеки;
- транспортно-экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 м²;
- здания и сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 м²;
- отделения, участковые пункты милиции.
- детские сады, иные объекты дошкольного воспитания вместимостью не более 100 детей.
- котельные.
- музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи и салоны площадью не более 2000 м².

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- встроенные в здания и пристроенные гаражи;
- парковки перед зданиями, строениями и сооружениями деловых, культурных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- жилищно-эксплуатационные и аварийно-диспетчерские службы
- больницы, роддома, госпитали общего типа;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- аптеки;
- хосписы, интернаты для престарелых и инвалидов, дома ребенка;
- спортплощадки;
- спортзалы и бассейны;

- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- жилые дома для медицинского и обслуживающего персонала;
- парковки перед объектами оздоровительных, обслуживающих и коммерческих видов использования;
- зеленые насаждения, парки, сады, аллеи, скверы.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- жилые дома разных типов;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- бани и сауны;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- общеобразовательные учреждения
- антенны сотовой радиорелейной и спутниковой связи.

Таблица III. 2. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны делового, общественного и коммерческого назначения местного значения (Ц-1)

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 5-этажей	магазины, торговые центры, мини-рынки площадью не более 400 м ²	клубы, дискотеки, танцзалы площадью не более 600 м ²	аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, Интернет-кафе	предприятия не более 600 м ²	общественного питания площадью не более 1000 м ² (столовые,	аптеки	спортивные клубы и залы площадью не более 600 м ²	экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 м ²	здания и сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 м ²	отделения, участковые пункты милиции	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15	
минимальная площадь	кв.м	1200	2000	2000	2000	1500	500	2000	2000	500	500	900	2500	
максимальная площадь	кв.м	4500	5000	5000	5000	-	2000	5000	6000	2000	2500	3500	-	
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	35	30	30	30	10	6	30	30	20	10	20	20	
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	3*	1*	5*	5*	5*	3	5*	5*	5*	5*	25	5*	
минимальный отступ зданий, строений,	м	3*	3	3	3	-	3	3	3	3	3	15	3	

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 5-этажей	магазины, торговые центры, мини-рынки площадью не более 400 м ²	клубы, дискотеки, танцзалы площадью не более 600 м ²	аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, Интернет-кафе	общественного питания площадью не более 1000 м ² (столовые,	аптеки	спортивные клубы и залы площадью не более 600 м ²	экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200	здания и сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 м ²	отделения, участковые пункты милиции	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15
сооружений от боковой границы участка													
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от задней границы участка	м	3*	3	3	3	-	3	3	3	3	3	15	3
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	13	9	13	13	8	6	13	6	9	6	12	6
максимальная высота стен	м	10	6,5	10	10	7	4	10	4	6,5	4	9	-
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	4	4	4	4	5	4	4	4	4	4	4	5

Размеры и параметры	Единицы измерения	конторские здания с офисами организаций, фирм, компаний не выше 5-этажей	магазины, торговые центры, мини-рынки площадью не более 400 м ²	клубы, дискотеки, танцзалы площадью не более 600 м ²	аттракционов, игровых автоматов, бильярдных, Интернет-кафе	общественного питания площадью не более 1000 м ² (столовые,	аптеки	спортивные клубы и залы площадью не более 600 м ²	экспедиционные агентства и фирмы площадью не более 200 здания и сооружения бытового обслуживания населения площадью не более 400 м ²	отделения, участковые пункты милиции	детские сады, иные объекты дошкольного воспитания	музеи и выставочные залы, картинные, художественные галереи	
1	2	3	4	5	6	7	8	10	11	12	13	14	15
	%	50	70	70	70	70	70	70	50	70	50	50	80

* - если иной показатель не установлен проектом планировки

ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ ЗОНЫ

П-1. ЗОНА ЗАСТРОЙКИ КОММУНАЛЬНЫМИ И СКЛАДСКИМИ ОБЪЕКТАМИ

Зона выделена для обеспечения разрешительно-правовых условий и процедур формирования территорий сельского поселения, на которых размещаются объекты капитального строительства производственно-складского назначения, а также объектов, связанных с эксплуатацией автомобильного транспорта и самоходных машин.

1. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные виды разрешенного использования

- производственные базы и склады строительных, монтажных и ремонтных предприятий хозяйствующих объектов;
- водоочистная станция;
- водозабор;
- санитарно-технические сооружения;
- гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов;
- станции технического обслуживания автомобилей, авторемонтные предприятия;
- складские здания, строения, сооружения;
- объекты оптовой торговли;
- здания, строения, сооружения пожарной охраны;
- здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны;
- санитарно-защитные зоны.

1.2. Вспомогательные виды разрешенного использования

- таможни;
- автотранспортные предприятия;
- гаражи боксового типа, малоэтажные, подземные и надземные гаражи, автостоянки;
- здания, строения, сооружения жилищно-эксплуатационных предприятий и служб;
- питомники растений для озеленения и благоустройства территории поселения;
- огороды.

1.3. Условно-разрешенные виды использования

- автозаправочные станции различного типа;
- временные объекты торговли (киоски, лоточная торговля, павильоны) и обслуживания населения;
- здания, строения, сооружения общественного питания (кафе, столовые, буфеты);
- здания, строения, сооружения коммунально-бытового назначения.

Таблица III. 3. Предельные размеры земельных участков и параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для зоны застройки коммунальными и складскими объектами (П-1)

Размеры и параметры	Единицы измерения	производственные базы и склады строительных и монтажных предприятий	складские здания, строения, сооружения	обслуживания автомобилей, авторемонтные	гаражи и стоянки хранения грузовых автомобилей, автобусов	здания, строения, сооружения пожарной охраны	здания, строения, сооружения органов внутренних дел и министерства обороны	санитарно-технические сооружения	объекты оптовой торговли	санитарно-защитные зоны	Водоочистная станция
	2	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
минимальная площадь	кв.м	1000	2500	1000	600	2000	1000	-	500	100	ПП
минимальная ширина вдоль фронта улицы	м	10	-	15	15	10	10	-	10	ПП	-
минимальный отступ зданий, строений, сооружений от передней границы участка	м	8	8	8	8	8	$\frac{1,5^*}{8^{**}}$	-	1	ПП	1***
максимальная высота (до самой высокой точки)	м	ПП	8	8	8	8	12	-	6	ПП	ПП
максимальная высота вспомогательных объектов капитального строительства	м	ПП	4	4	4	4	4	-	4	ПП	ПП
	%	80	70	50	50	50	70	-	80	-	80

ПП- устанавливается по проектной документации

* - при отсутствии въезда в здание

** - при наличии въезда в здание

*** - если иное не установлено проектом планировки

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

ИТ-1. ЗОНА ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

Цель выделения зоны – формирование комплексов объектов инженерной инфраструктуры не выше IV класса опасности;

1.1 Основные виды разрешенного использования

- Для размещения линейных объектов
- Для размещения водопроводных станций
- Для размещения водопроводных насосных станций, водонапорных башен, водомерных узлов, водозаборных скважин
- Для размещения электростанций открытого типа
- Для размещения распределительных пунктов, трансформаторных подстанций, котельных
- Для размещения газораспределительных пунктов
- Для размещения канализационных очистных сооружений
- Для размещения канализационных насосных станций
- Для размещения очистных сооружений поверхностного стока и локальных очистных сооружений
- Для размещения объектов связи и телекоммуникаций
- Для размещения зеленых насаждений санитарно-защитных зон

1.2 Условно разрешенные виды использования

- Для размещения объектов трубопроводного транспорта
- Для размещения стоянок с гаражами боксового типа

1.3 Предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

а) максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции – не ограничена;

б) минимальные отступы стен объектов капитального строительства от границ сопряженных земельных участков – 3 метра;

в) максимальный класс опасности (по классификации СанПиН) объектов капитального строительства, размещаемых на территории зоны – IV;

г) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28;

д) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28;

е) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 80%.

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Р-1. ЗОНА БУЛЬВАРОВ И ПАРКОВ.

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

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

1.1 Основные виды разрешенного использования:

- парки многофункциональные и специализированные;
- сады;
- бульвары, скверы, аллеи;
- спортивные и игровые площадки;
- аттракционы;
- летние театры, концертные площадки;
- фонтаны;
- стадионы.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования:

- мемориальные комплексы;
- парковки автомобилей;
- хозяйственные, обслуживающие и административные здания, строения, сооружения;
- бассейны, фонтаны, малые архитектурные формы, элементы дизайна, скульптурные композиции, объекты декоративно-монументального искусства;
- зеленые пляжи.

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- игровые залы, бильярдные;
- предприятия общественного питания (кафе, бары, закусочные);

- временные павильоны для розничной торговли и обслуживания населения;
- объекты пожарной охраны;
- резервуары для хранения воды;
- площадки для выгула собак;
- автомобильные стоянки;
- общественные туалеты.

Баланс территории

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

Р-2. ЗОНА ЗАЩИТНЫХ ЗЕЛЕННЫХ НАСАЖДЕНИЙ.

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

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

1.1 Основные виды разрешенного использования:

- лесные массивы;
- луга;
- лесопарки, лугопарки, гидропарки;
- санитарно-защитные лесополосы;
- пляжи.

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- элементы дизайна, скульптурно-ландшафтные композиции, малые архитектурные формы;
- площадки для выгула собак;
- площадки для пикников и рыбной ловли.

1.3 Условно-разрешенные виды использования:

- санатории, профилактории, дома отдыха, базы отдыха;
- детские оздоровительные лагеря и дачи дошкольных учреждений;
- интернаты для престарелых;
- дома ребенка;
- спортивные тренировочные базы, конноспортивные базы;
- яхт-клубы, лодочные станции, эллинги;
- дома приема гостей, кемпинги, мотели;
- игровые поля;
- временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;
- предприятия общественного питания;
- пункты оказания первой медицинской помощи;
- спасательные станции;
- общественные туалеты;
- объекты пожарной охраны;
- объекты, связанные с отправлением культа;
- парковки автомобилей;
- площадки для мусоросборников.

Р-3. ЗОНА ТУРИСТКО-РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЕ

Под туристско-рекреационной деятельностью понимается:

- деятельность юридических лиц, индивидуальных предпринимателей по строительству, реконструкции, эксплуатации объектов туристской индустрии, объектов, предназначенных для санаторно-курортного лечения, медицинской реабилитации и отдыха граждан;

- туристская деятельность и деятельность по разработке месторождений минеральных вод, лечебных грязей и других природных лечебных ресурсов, их добыче и использованию, в том числе деятельность по санаторно-курортному лечению и профилактике заболеваний, медицинской реабилитации, организации отдыха граждан, промышленному розливу минеральных вод.

1.1 Основные виды разрешенного использования:

- санатории;
- базы отдыха и туризма;

1.2 Вспомогательные виды разрешенного использования

- кемпинг;
- палаточные туристско-оздоровительные лагеря
- дома рыбака и охотников

На землях рекреационного назначения запрещается деятельность, не соответствующая их целевому назначению

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

СХ-1. ЗОНА ОБЪЕКТОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

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

Условно-разрешенные виды использования

- Луга, пастбища;
- Животноводческие фермы;
- Подсобные хозяйства;
- Поля и участки для выращивания сельхозпродукции;
- Лесозащитные полосы.
- Теплицы

СХ-2 ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ

1) цели выделения зоны – сохранение и развитие земель сельскохозяйственного назначения и обеспечивающих их инфраструктур, предотвращение их занятия другими видами деятельности до изменения вида их использования в соответствии с Генеральным планом сельского поселения;

2) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

- Для личного подсобного хозяйства (полевые участки)
- Для ведения личного подсобного хозяйства
- Для ведения подсобного сельского хозяйства
- Для сельскохозяйственного производства
- Для крестьянского хозяйства
- Для фермерского хозяйства
- Для крестьянского (фермерского) хозяйства
- Для сельскохозяйственного использования
- Для строительства объектов сельскохозяйственного назначения
- Для ведения животноводства, сенокошения и выпаса скота
- Теплицы
- Для создания защитных насаждений (под древесно-кустарниковой растительностью)
- Земли, занятые зданиями, строениями, сооружениями, используемыми для сельскохозяйственного назначения (для производства, хранения и переработки сельскохозяйственной продукции)

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ (СП)

Зоны специального назначения выделены для обеспечения правовых условий деятельности объектов, размещение которых недопустимо на территории других зон, в соответствии с типами объектов, указанными в наименованиях зон.

Зона кладбищ (Сп 1)

Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1.1. Основные и условно разрешенные виды разрешенного использования

- Для размещения кладбищ

1.2. Условно-разрешенные виды использования

- Для размещения религиозных объектов

2) предельные параметры земельных участков и объектов капитального строительства:

- а) минимальная площадь земельного участка — 2000 кв. метров;
- б) максимальная площадь земельного участка — 10000 кв. метров;
- в) максимальная высота объектов капитального строительства, реконструкции – не ограничена;
- г) минимальные отступы стен объектов капитального строительства от границ сопряженных земельных участков – в соответствии с действующими техническими регламентами, но не менее 3 метров, за исключением блокированной застройки;
- д) минимальные размеры озелененной территории земельных участков - в соответствии с частью 4 статьи 28;
- е) минимальное количество машино-мест для хранения индивидуального автотранспорта на территории земельных участков - в соответствии с частью 8 статьи 28;
- ж) максимальный процент застройки в границах земельного участка – 2 %.

Статья 47. Ограничения по экологическим, водоохранным и санитарно-эпидемиологическим условиям использования земельных участков зданий, строений и сооружений

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 и на карте статьи 44 настоящих Правил, определяется:

- а) градостроительными регламентами, определенными статьей 46 применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте статьи 43 настоящих Правил с учетом ограничений, определенных настоящей статьей;
- б) ограничениями, установленными законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений.

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте статьи 43 и на карте статьи 44 настоящих Правил, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам.

Дальнейшее использование и строительные изменения указанных объектов недвижимости определяется статьей 6 настоящих Правил.

3. Ограничения использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах/водоохранных зонах установлены следующими нормативными правовыми актами:

Федеральный закон от 10 января 2002 г. N 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;
Федеральный закон от 30 марта 1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Водный кодекс Российской Федерации от 16 ноября 1995 г. № 167-ФЗ;
Федеральный закон от 14 марта 1995 года № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

Закон Волгоградской области от 7 декабря 2001 года №641-ОД «Об особо охраняемых природных территориях Волгоградской области»;

Положение о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденное Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 г. № 1404;

Постановление Главы Администрации Волгоградской области от 13 октября 2006 года №1265 «Об установлении минимальных размеров водоохранных зон, прибрежных защитных полос водных объектов Волгоградской области и режимов их использования»;

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

ГОСТ 22283-88 Шум авиационный. Допустимые уровни шума на территории жилой застройки и методы его измерения. М., 1989 г.

Санитарные правила и нормы СанПин 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения».

4. Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов, (включая шумовую зону аэропорта) устанавливаются:

- виды запрещенного использования - в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;

- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов» с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 26, 27 настоящих Правил.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

объекты для проживания людей;

коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки;

предприятия по производству лекарственных веществ, лекарственных средств и (или) лекарственных форм;

склады сырья и полупродуктов для фармацевтических предприятий в границах санитарно-защитных зон и на территории предприятий других отраслей промышленности, а также в зоне влияния их выбросов при концентрациях выше 0,1 ПДК для атмосферного воздуха;

предприятия пищевых отраслей промышленности;
оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов;
комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды;
размещение спортивных сооружений;
парки;
образовательные и детские учреждения;
лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.
Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 26, 27 настоящих Правил:
озеленение территории;
малые формы и элементы благоустройства;
сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;
предприятия, их отдельные здания и сооружения с производствами меньшего класса вредности, чем основное производство;
пожарные депо;
бани;
прачечные;
объекты торговли и общественного питания;
мотели;
гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта;
автозаправочные станции;
связанные с обслуживанием данного предприятия здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, научно-исследовательские лаборатории, спортивно-оздоровительные сооружения для работников предприятия, общественные здания административного назначения;
нежилые помещения для дежурного аварийного персонала и охраны предприятий, помещения для пребывания работающих по вахтовому методу;
электростанции;
артезианские скважины для технического водоснабжения;
водоохлаждающие сооружения для подготовки технической воды;
канализационные насосные станции;
сооружения оборотного водоснабжения;
питомники растений для озеленения промплощадки, предприятий и санитарно-защитной зоны.

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

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

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек, других водных объектов, включая государственные памятники природы областного значения, устанавливаются:

- виды запрещенного использования;
- условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных

государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 26, 27 настоящих Правил.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохранных зонах, устанавливаются особые условия использования и режим хозяйственной деятельности в соответствии с Положением о водоохранных зонах водных объектов и их прибрежных защитных полосах, утвержденным Постановлением Правительства Российской Федерации от 23 ноября 1996 года №1404 посредством: видов запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости; условно разрешенных видов использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с территориальными органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля с использованием процедур публичных слушаний.

Виды запрещенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов:

- проведение авиационно-химических работ;
- применение химических средств борьбы с вредителями, болезнями растений и сорняками;

- использование навозных стоков для удобрения почв;

- размещение складов ядохимикатов, минеральных удобрений и горюче-смазочных материалов, площадок для заправки аппаратуры ядохимикатами, животноводческих комплексов и ферм, мест складирования и захоронения промышленных, бытовых и сельскохозяйственных отходов, кладбищ и скотомогильников, накопителей сточных вод;

- складирование навоза и мусора;

- заправка топливом, мойка и ремонт автомобилей и других машин и механизмов;

- размещение дачных и садоводческих участков при ширине водоохранных зон менее 100 метров и крутизне склонов прилегающих территорий более 3 градусов;

- размещение стоянок транспортных средств, в том числе на территориях дачных и садоводческих участков;

- проведение рубок главного пользования;

- осуществление (без согласования с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации, с областной инспекцией рыбоохраны и без положительного заключения государственной экологической экспертизы) строительства и реконструкции зданий, сооружений, коммуникаций и других объектов; добычу полезных ископаемых; производство землеройных, погрузочно-разгрузочных работ, в том числе на причалах не общего пользования;

- отведение площадей под вновь создаваемые кладбища на расстоянии менее 500 м от водного объекта;

- складирование грузов в пределах водоохранных зон осуществляется на платной основе;

- находящиеся и размещаемые в особых случаях (по согласованию с территориальным органом управления использованием и охраной водного фонда Министерства природных ресурсов Российской Федерации и при наличии положительного заключения экологической экспертизы) здания и сооружения в водоохранных зонах должны оборудоваться закрытой сетью дождевой канализации, исключающей попадание поверхностных стоков в водный объект, не допускать потерь воды из инженерных коммуникаций, обеспечивать сохранение естественного гидрологического режима прилегающей территории;

- длительный отстой судов речного флота (свыше одного месяца) в акватории водных объектов, за исключением акваторий, отведенных специально для этих целей

(затоны, базы ремонта флота),

использование судов без документов, подтверждающих сдачу сточных и нефтесодержащих вод на специальные суда или объекты по сбору названных вод;

размещение дачных и садово-огородных участков, установка сезонных и стационарных палаточных городков.

Дополнительные ограничения в пределах прибрежных защитных полос (ширина - 10 м для всех объектов)

распашка земель;

применение удобрений;

складирование отвалов размываемых грунтов, строительных материалов и минеральных солей, кроме оборудованных в установленном порядке причалов и площадок, обеспечивающих защиту водных объектов от загрязнения;

выпас и устройство летних лагерей скота (кроме использования традиционных мест водопоя), устройство купочных ванн;

установка сезонных стационарных палаточных городков, размещение дачных и садоводческих участков, выделение участков под индивидуальное строительство;

движение автомобилей и тракторов, кроме автомобилей специального назначения.

Указанные дополнительные ограничения распространяются на все водоохранные зоны.

Условно разрешенные виды использования, которые могут быть разрешены по специальному согласованию с бассейновыми и другими территориальными органами управления, использования и охраны водного фонда уполномоченных государственных органов с использованием процедур публичных слушаний, определенных статьями 26, 27 настоящих Правил:

озеленение территории;

малые формы и элементы благоустройства;

размещение объектов водоснабжения, рекреации, рыбного и охотничьего хозяйства, водозаборных, портовых и гидротехнических сооружений при наличии лицензии на водопользование, в котором устанавливаются требования по соблюдению водоохранного режима;

временные, нестационарные сооружения торговли и обслуживания (кроме АЗС, ремонтных мастерских, других производственно - обслуживающих объектов), при условии соблюдения санитарных норм их эксплуатации.

До утверждения проектов водоохранных зон земельные участки в водоохраных зонах водных объектов предоставляются гражданам и юридическим лицам в порядке, установленном земельным законодательством Российской Федерации, по согласованию со специально уполномоченным государственным органом управления использованием и охраной водного фонда.

После утверждения в установленном порядке проектов водоохранных зон в настоящую статью вносятся изменения.

6. Режим природопользования на территории наземных памятников природы, а также охранных зон отдельных деревьев – памятников природы радиусом 11.5 м, устанавливается на основе паспортов указанных памятников, утвержденных распоряжением Главы сельского поселения.

7. Установление режима зон санитарной охраны (ЗСО) источников питьевого и хозяйственно-бытового назначения обеспечивает сохранение постоянства природного состава воды в водозаборе путем устранения и предупреждения возможности ее загрязнения.

Территория 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, исключаящих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

Водопроводные сооружения, расположенные в зоне 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.

Скважины (старые, бездействующие, дефектные или неправильно эксплуатируемые), представляющие опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов, подлежат выявлению, тампонированию или восстановлению. Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, должно производиться при обязательном согласовании с центром государственного санитарно-эпидемиологического надзора. Запрещается закачка отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли; размещение складов горюче - смазочных материалов, ядохимикатов и минеральных удобрений, накопителей промстоков, шламохранилищ и других объектов, обуславливающих опасность химического загрязнения подземных вод. Размещение таких объектов допускается в пределах 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.

Своевременное выполнение необходимых мероприятий по санитарной охране поверхностных вод, имеющих непосредственную гидрологическую связь с используемым водоносным горизонтом, в соответствии с гигиеническими требованиями к охране поверхностных вод.

В пределах ЗСО источников водоснабжения не допускается:

размещение кладбищ, скотомогильников, полей ассенизации, полей фильтрации, навозохранилищ, силосных траншей, животноводческих и птицеводческих предприятий и других объектов, обуславливающих опасность микробного загрязнения подземных вод;

применение удобрений и ядохимикатов;

рубка леса главного пользования и реконструкции.

Выполнение мероприятий по санитарному благоустройству территории населенных пунктов и других объектов (оборудование канализацией, устройство водонепроницаемых выгребов, организация отвода поверхностного стока и др.).