



САСОВСКАЯ РАЙОННАЯ ДУМА РЯЗАНСКОЙ ОБЛАСТИ

РЕШЕНИЕ

от 17 апреля 2017 года № 41
г. Сасово

Об утверждении Правил землепользования и застройки территории муниципального образования - Новоберезовское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области

Рассмотрев результаты публичных слушаний, руководствуясь статьей 24 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 28 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Законом Рязанской области от 05.12.2014 № 87-ОЗ «О закреплении за сельскими поселениями Рязанской области отдельных вопросов местного значения», Уставом муниципального образования – Сасовский муниципальный район Рязанской области, **Сасовская районная Дума РЕШИЛА:**

1. Утвердить Правила землепользования и застройки территории муниципального образования - Новоберезовское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области согласно приложению к настоящему решению.

2. Настоящее решение подлежит официальному опубликованию в совместном периодическом печатном средстве массовой информации Сасовской районной Думы и администрации муниципального образования – Сасовский муниципальный район Рязанской области «Информационный бюллетень» и размещению на официальном сайте администрации муниципального образования – Сасовский муниципальный район Рязанской области в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

3. Настоящее решение вступает в силу после официального опубликования.

Глава Сасовского муниципального района,
Председатель Сасовской районной Думы

Н.В. Меньшов

**Правила землепользования и застройки
муниципального образования – Новоберезовское сельское поселение Сасовского
муниципального района Рязанской области**

Введение

Правила землепользования и застройки территории МО - Новоберезовское сельское поселение (далее Правила) являются нормативным правовым актом Сасовского муниципального района Рязанской области, утвержденным для Новоберезовского сельского поселения (далее СП), разработанным в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом РФ, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ» и другими нормативными правовыми актами РФ, Рязанской области и Сасовского муниципального района.

Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана МО - Новоберезовское сельское поселение Сасовского муниципального района Рязанской области, разработанного утвержденным решением Сасовской районной Думы.

Правила являются результатом градостроительного зонирования территории Новоберезовского СП. Градостроительное зонирование осуществляется путем деления территории Новоберезовского СП на зоны с установлением для каждой из них градостроительного регламента, который регулирует отношения в области использования земельных участков, расположенных в той или иной зоне, осуществления строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Часть I. 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:

виды разрешенного использования – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено при условии обязательного соблюдения требований, установленных законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами;

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

водоохранная зона – вид зоны с особыми условиями использования территории, устанавливаемый в соответствии с законодательством Российской Федерации, являющийся территорией, примыкающей к акваториям рек, озёр, водохранилищ и других поверхностных водных объектов, применительно к которой установлен специальный режим ограничения хозяйственной и иной деятельности для предотвращения загрязнения, заболачивания 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 может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства;

градостроительное зонирование – зонирование территорий 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 земельного участка, используемый для установления на местности границ земельного участка, впервые выделенного посредством планировки территории из состава государственных, муниципальных земель, принятия решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок, об изъятии, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации для строительства, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, применительно к 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 эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые посредством зон с особыми условиями использования территорий;

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;

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

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;

карта градостроительного зонирования – графический материал, отображающий границы и условные обозначения территориальных зон, в отношении которых установлены градостроительные регламенты;

коэффициент застройки – часть территории земельного участка, которая занята объектами капитального строительства и постройками некапитального характера (%);

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

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

объект капитального строительства – здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек (киосков, навесов и т.д.)

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 незначительных изменений и улучшений недвижимости, когда законодательством не предусмотрено получение разрешения на строительство;

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

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

санитарно-защитная зона – зона, которая отделяет источник негативного воздействия на среду обитания человека от других территорий и служит для снижения вредного воздействия на человека и загрязнения окружающей среды;

строительство – возведение зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства);

территории общего пользования – территории общего пользования - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, набережные, береговые полосы водных объектов общего пользования, скверы, бульвары);

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

условно разрешенные виды использования – виды использования, которые могут быть разрешены при соблюдении определенных условий, для которых необходимо получение разрешения на условно разрешенный вид использования объектов недвижимости с проведением публичных слушаний.

Статья 2. Цели, назначение и состав Правил.

1. Целью введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на градостроительном зонировании территории, является:

- обеспечение благоприятной среды и комфортности проживания населения, улучшение условий жизнедеятельности граждан, создание условий для устойчивого развития территории муниципального образования, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- обеспечение реализации принятых документов территориального планирования, упорядочение планировки территории муниципального образования;

- регулирование использования земельных участков, эксплуатации зданий и сооружений, расположенных на их территории, осуществление строительства, реконструкции объектов капитального строительства на нормативной правовой основе;

- обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;

- обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний.

2. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- проведению градостроительного зонирования территории муниципального образования и определению границ территориальных зон, установлению градостроительных регламентов по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков, иных объектов недвижимости;

- предоставлению прав на земельные участки, определенные в процессе планировки территории и сформированные из состава муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам;

- подготовке обоснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд;

- подготовке документации по планировке территории;

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

- контролю за использованием и изменениями объектов недвижимости;

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

- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в части дополнения и уточнения применительно к различным территориальным зонам.

3. Настоящие Правила имеют статус нормативного правового акта органа местного самоуправления и утверждаются решением представительного органа местного самоуправления и применяются наряду с:

- техническими регламентами, требованиями строительных норм и правил, положениями законодательства Российской Федерации, Рязанской области в части обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности зданий, строений и сооружений, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- нормативными правовыми актами и документами территориального планирования муниципального образования по вопросам регулирования землепользования и застройки.

4. Положения настоящих Правил обязательны для исполнения органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, осуществляющими и контролирующими градостроительную деятельность на территории Новоберезовского СП и входящих в его состав населенных пунктов.

Статья 3. Область применения Правил.

1. Настоящие Правила распространяются на все расположенные в границах Новоберезовского СП земельные участки и объекты капитального строительства, являются обязательными для всех правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства. Требования установленных Правилами градостроительных регламентов сохраняются при изменении

формы собственности на земельный участок, объекты капитального строительства, при переходе права на земельный участок, объекты капитального строительства другому правообладателю.

2. Настоящие Правила применяются при:

1) разработке, согласовании и утверждении документации по планировке территории, в том числе градостроительных планов земельных участков, выдаваемых правообладателям земельных участков и объектов капитального строительства, права на которые представляются по итогам конкурсов, аукционов;

2) формировании земельных участков, подготовке документов для государственной регистрации прав на земельные участки и объекты капитального строительства, подготовке сведений, подлежащих внесению в государственный кадастр объектов недвижимости;

3) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства;

4) принятии решений о выдаче или об отказе в выдаче разрешений на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

5) рассмотрении в комиссии по землепользованию и застройке, в суде вопросов о правомерности использования земельных участков и объектов капитального строительства;

6) осуществлении государственного контроля за использованием земель, объектов капитального строительства.

3. Использование земельных участков, использование, строительство, реконструкция объектов капитального строительства, противоречащие настоящим Правилам, не допускаются.

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.

2. Администрация муниципального образования – Новоберезовское СП обеспечивает возможность ознакомления с настоящими Правилами всех желающих путем:

- публикации Правил в средствах массовой информации;
- размещения Правил в сети «Интернет» на сайте администрации муниципального образования – Сасовский муниципальный район Рязанской области <http://sasovora.gov62.ru>;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном объеме структурным подразделениям администрации Сасовского муниципального района, осуществляющим свою деятельность в области градостроительства и земельных отношений на территории Новоберезовское СП;

Предоставление вышеуказанных сведений осуществляется по решению администрации бесплатно или за плату. Размер платы за предоставление указанных сведений определяется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 09.06.2006 N 363 "Об информационном обеспечении градостроительной деятельности" и Приказом Минэкономразвития РФ от 26.02.2007 N 57 "Об утверждении Методики определения размера платы за предоставление сведений, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности.

Максимальная плата за предоставление таких сведений составляет:

а) за предоставление сведений, содержащихся в одном разделе информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, - в размере 1000 рублей;

б) за предоставление копии одного документа, содержащегося в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности, - в размере 100 рублей.

3. Граждане имеют право участвовать в принятии решений по вопросам землепользования и застройки в соответствии с настоящими Правилами.

Статья 5. Субъекты отношений в области землепользования и застройки

1. Субъектами отношений в области землепользования и застройки являются:

- органы государственной власти Рязанской области;

-органы местного самоуправления муниципального образования Сасовский муниципальный район;

-администрация Новоберезовское СП;

-физические и юридические лица.

2. Настоящие Правила наряду с нормами действующего законодательства Российской Федерации регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых администрацией муниципального образования - Сасовский муниципальный район по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, подготовленные и сформированные из состава муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;

обращаются в администрацию муниципального образования - Сасовский муниципальный район с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства, реконструкции и могут осуществлять действия по градостроительной подготовке территории, посредством которой из состава государственных, муниципальных земель выделяются вновь образуемые земельные участки;

владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;

осуществляют иные действия в области землепользования и застройки на территории Новоберезовского СП.

3. Распоряжение земельными участками, находящимися в государственной собственности, осуществляется после государственной регистрации права собственности на них собственниками этих земель, если федеральными законами не предусмотрено иное.

Распоряжение земельными участками, государственная собственность на которые не разграничена, осуществляется органами местного самоуправления муниципального района.

Отсутствие государственной регистрации права собственности на земельные участки, государственная собственность на которые не разграничена, не является препятствием для осуществления распоряжения ими.

Статья 6. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.

1. В соответствии с законами, иными нормативными правовыми актами к органам, уполномоченным регулировать и контролировать землепользование и застройку в части соблюдения настоящих Правил относятся:

1) администрация муниципального образования – Новоберезовское СП;

2) Дума муниципального образования – Сасовский муниципальный район Рязанской области;

3) органы местного самоуправления Сасовского муниципального района;

4) иные уполномоченные органы.

2. К полномочиям Думы муниципального образования – Сасовский муниципальный район Рязанской области в области землепользования и застройки относится утверждение Правил и утверждение изменений в Правила.

3. К полномочиям главы администрации муниципального образования - Сасовский муниципальный район Рязанской области в области землепользования и застройки относятся:

- принятие решения о подготовке проекта изменений в Правила;

- руководство комиссией по землепользованию и застройке;

- утверждение документации по планировке территории;

- утверждение заключений по результатам публичных слушаний;

- принятие решения о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка;

- принятие решения о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- иные полномочия;

- обеспечение разработки и утверждения документации по планировке территории (в том числе градостроительных планов земельных участков);
- организация и проведение публичных слушаний;
- формирование земельных участков как объектов недвижимости;
- выдача разрешений на строительство объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию при осуществлении строительства объектов капитального строительства местного значения и по заявлениям физических и юридических лиц;
- осуществление муниципального земельного контроля за использованием и охраной земель;
- изъятие в установленном порядке, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд.

4. Часть полномочий администрации Новоберезовского СП в области землепользования и застройки определяется ежегодно заключаемым Соглашением о передаче части полномочий администрации Сасовского муниципального района.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке.

1. Комиссия по землепользованию и застройке Сасовского муниципального района Рязанской области (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при администрации муниципального образования - Сасовский муниципальный район и формируется для подготовки и обеспечения реализации настоящих Правил.

Требования к составу и порядку деятельности Комиссии устанавливаются в соответствии с Градостроительным Кодексом РФ, законами Правительства Рязанской области, Сасовского муниципального района, настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми главой администрации муниципального образования - Сасовский муниципальный район.

2. В соответствии с полномочиями Комиссия:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений о внесении изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления, заинтересованных физических и юридических лиц на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;
- проводит публичные слушания ;
- подготавливает Главе администрации муниципального образования - Сасовский муниципальный район протокол и заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц, касающихся вопросов землепользования и застройки;
- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Работа Комиссии осуществляется в соответствии с Положением о Комиссии по землепользованию и застройке Сасовского муниципального района Рязанской области, утвержденным постановлением администрации муниципального образования – Сасовский муниципальный район Рязанской области. Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Глава 2. Градостроительная подготовка земельных участков для осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства

Статья 8. Градостроительная подготовка земельных участков

1. Градостроительная подготовка земельных участков, т.е. формирование земельных участков, как объектов недвижимости осуществляется в отношении:

- 1) неразделенных на земельные участки муниципальных земель, территорий посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания);

2) ранее сформированных, принадлежащих физическим и юридическим лицам земельным участкам.

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

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

4. Физическим и юридическим лицам из состава муниципальных земель могут предоставляться только сформированные земельные участки.

5. Земельный участок, находящийся в муниципальной собственности, является сформированным при условии:

если в отношении данного участка выполнены работы, в результате которых подготовлен проект границ земельного участка и установлены его границы на местности, подготовлены документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета такого земельного участка;

определено разрешенное использование земельного участка;

подготовлен градостроительный план;

определены технические условия подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (в случаях, когда строительство, реконструкция объектов и их эксплуатация не могут быть осуществлены без такого подключения).

6. Градостроительная подготовка земельных участков из состава муниципальных земель для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства и реконструкции осуществляется по инициативе и за счет средств:

заинтересованных в предоставлении участка физических и юридических лиц;

администрации Новоберезовское СП или Сасовского муниципального района, в случаях связанных с размещением объектов муниципального значения, указанных в части 1 статьи 10 настоящих Правил.

7. Формирование земельных участков для размещения объектов капитального строительства и реконструкции без предварительного согласования проводит отдел имущественных и земельных отношений на основании заключения отдела строительства, архитектуры и ЖКХ о возможности строительства или реконструкции заявленного объекта на испрашиваемом земельном участке и условиях, обеспечивающих градостроительную подготовку земельного участка, а именно:

необходимость разработки документации по планировке территории;

необходимость подготовки топографической съемки с указанием масштаба для подготовки градостроительного плана земельного участка;

получение технических условий;

необходимость получения заключений соответствующих органов (в зависимости от вида строительства, реконструкции объектов).

8. Предоставление земельных участков в собственность для строительства без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законодательством.

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

В случае, если указанный заявитель не стал участником торгов, или не стал победителем торгов, то ему компенсируются понесенные затраты на обеспечение работ по градостроительной подготовке и формированию земельного участка. Указанные затраты компенсируются из

средств, направляемых в бюджет муниципального образования победителем торгов, в течение одного месяца со дня поступления таких средств.

10. При реконструкции объектов капитального строительства правообладателями объектов недвижимости – зданий, строений, сооружений, обладающими зарегистрированными правами на земельные участки, подготовка проектной документации и последующее строительство осуществляется после подготовки и утверждения в установленном порядке градостроительных планов земельных участков.

Статья 9. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования

1. В соответствии с градостроительным законодательством границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой администрации муниципального образования – Сасовский муниципальный район Рязанской области.

Отнесение земельных участков к территориям общего пользования осуществляется решением главы администрации муниципального образования – Сасовский муниципальный район Рязанской области.

2. Определение границ, застроенных и незастроенных земельных участков из состава территорий общего пользования осуществляется в соответствии с проектами планировки и проектами межевания территории. Предоставление физическим и юридическим лицам участков из состава территорий общего пользования осуществляется на конкурсной основе и только на правах аренды. Приватизации такие участки не подлежат.

3. Участки из состава территорий общего пользования могут использоваться для размещения объектов обслуживания населения, объектов благоустройства, скверов, детских площадок, памятников, малых архитектурных форм, объектов инженерной инфраструктуры.

4. Градостроительные регламенты могут быть распространены на земельные участки общего пользования в составе зоны только в случае, если указанные земельные участки переведены в установленном порядке на основании проектов планировки территории из состава территорий общего пользования в состав иных территорий, на которые распространяется действие градостроительных регламентов.

В иных случаях градостроительный регламент на земельные участки общего пользования не распространяется, и их использование осуществляется в соответствии с индивидуальным целевым назначением земельного участка в порядке, установленном правовыми актами главы муниципального образования, правовыми актами Рязанской области или Российской Федерации.

Статья 10. Изъятие земельных участков для муниципальных нужд

1. Изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд осуществляется в случаях, связанных с:

размещением следующих объектов муниципального значения при отсутствии других вариантов возможного размещения этих объектов:

объектов электро – газо – тепло - водоснабжения и водоотведения муниципального значения;

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

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

2. Порядок изъятия земельного участка, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд устанавливается органами государственной власти Российской Федерации.

3. Убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка для муниципальных нужд, включаются в плату за изымаемый земельный участок (выкупную цену).

4. Плата за земельный участок, изымаемый для муниципальных нужд, сроки и другие условия выкупа определяются соглашением с собственником. Соглашение предусматривает обязанность органов местного самоуправления уплатить выкупную цену за изымаемый участок.

5. Принудительное отчуждение земельного участка для муниципальных нужд может быть проведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

6. При определении выкупной цены в нее включается рыночная стоимость земельного участка и находящегося на нем недвижимого имущества, а также все убытки, причиненные собственнику изъятием земельного участка.

7. По соглашению с собственником взамен участка, изымаемого для муниципальных нужд, ему может быть предоставлен другой земельный участок с зачетом его стоимости в выкупную цену.

8. Возмещение убытков при изъятии земельных участков для муниципальных нужд осуществляется за счет бюджета муниципального образования.

9. При расчетах размеров возмещения убытки собственников земельных участков, землепользователей, землевладельцев и арендаторов земельных участков определяются с учетом стоимости их имущества на день, предшествующий принятию решения об изъятии земельных участков.

Статья 11. Резервирование земельных участков для муниципальных нужд

1. Резервирование земель для муниципальных нужд осуществляется в отношении земель:

- предусмотренных частью 1 статьи 10 настоящих Правил;
- земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам.

2. Резервирование земель допускается в зонах планируемого размещения объектов капитального строительства местного значения, определенных документами территориального планирования, а также в пределах иных территорий, необходимых в соответствии с федеральными законами для обеспечения муниципальных нужд.

3. Земли для муниципальных нужд могут резервироваться на срок не более чем три года, а при резервировании земель, находящихся в муниципальной собственности и указанных в заявке исполнительно-распорядительного органа муниципального образования на создание особой экономической зоны в соответствии с Федеральным законом от 22 июля 2005 года N 116-ФЗ "Об особых экономических зонах в Российской Федерации", на срок не более чем два года. Допускается резервирование земель, находящихся в муниципальной собственности и не предоставленных гражданам и юридическим лицам, для строительства и реконструкции объектов морского транспорта, внутреннего водного транспорта, железнодорожного транспорта, воздушного транспорта (в том числе объектов единой системы организации воздушного движения), транспортно-пересадочных узлов и метрополитена, строительства и реконструкции автомобильных дорог федерального значения, регионального значения, межмуниципального значения, местного значения и других линейных объектов муниципального значения на срок до двадцати лет.

4. Ограничения права собственности и иных вещных прав на земельные участки в связи с резервированием земель для муниципальных нужд устанавливаются федеральными законами.

5. Порядок резервирования земельных участков для муниципальных нужд определяется земельным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

Статья 12. Установление публичных сервитутов в отношении земельных участков

1. Установление публичного сервитута в отношении земельного участка или иного недвижимого имущества на территории Новоберезовского СП и входящих в его состав населенных пунктов производится на основаниях и в порядке, предусмотренных гражданским и земельным законодательством и настоящей статьей Правил.

2. Публичный сервитут устанавливается нормативным правовым актом органа местного самоуправления в случаях, если это необходимо для обеспечения интересов местного самоуправления или местного населения, без изъятия земельных участков. Установление публично-публичного сервитута осуществляется с учетом результатов общественных слушаний.

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

- 1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;
- 2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;
- 3) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;
- 6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

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

7. Собственник земельного участка, обремененного сервитутом, вправе требовать соразмерную плату от лиц, в интересах которых установлен сервитут, если иное не предусмотрено федеральными законами.

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

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

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

11. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года № 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Глава 3. Документация по планировке территории

Статья 13. Общие положения о планировке территории

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

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

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

4. В случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляется разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков, подготовка документации по планировке территории не требуется, а 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.

Контроль за соблюдением указанных требований осуществляет орган местного самоуправления, уполномоченный в области градостроительной деятельности посредством проверки землеустроительной документации.

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.

5. Объединение земельных участков в один земельный участок допускается только при условии, если образованный земельный участок будет находиться в границах одной территориальной зоны.

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

7. Разработка документации по планировке территории осуществляется с учетом характеристик планируемого развития конкретной территории.

8. Проекты планировки разрабатываются в случаях, когда необходимо установить (изменить), в том числе посредством установления красных линий:

а) границы планировочных элементов территории;

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

в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

г) другие границы.

9. Проекты межевания разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории, не разделенной на земельные участки, или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков, в целях определения:

а) границ земельных участков, которые не являются территориями общего пользования;

б) линий отступа от красных линий для определения места допустимого размещения зданий, строений, сооружений;

в) границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального и местного значения;

г) границ зон с особыми условиями использования территории;

д) других границ.

10. Градостроительные планы земельных участков подготавливаются по заявкам заинтересованных лиц, а также по инициативе органов местного самоуправления в составе проектов планировки и (или) проектов межевания при предоставлении земельных участков для различного функционального использования, для получения разрешения на строительство.

11. Документация по планировке территории определяет:

- характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального обслуживания, инженерного оборудования, необходимых для обеспечения застройки;
- красные линии;
- линии регулирования застройки;
- границы земельных участков линейных объектов, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов;
- границы зон действия ограничений вокруг охраняемых объектов, а также вокруг объектов, являющихся источниками загрязнения окружающей среды;
- границы земельных участков, которые планируется изъять, в том числе путем выкупа, для муниципальных нужд либо зарезервировать с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, а также границы земельных участков, определяемых для муниципальных нужд без резервирования и изъятия, в том числе путем выкупа, расположенных в составе земель, находящихся в муниципальной собственности;
- границы земельных участков, которые планируется предоставить физическим или юридическим лицам;
- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки;
- и другие.

12. Отклонение параметров планируемого строительства от утвержденных является допустимым в пределах 5% и не влечет за собой корректировку документации по планировке территории.

13. Не допускается осуществление преобразования застроенных территорий без утвержденной документации по планировке территории.

Статья 14. Подготовка документации по планировке территории

1. Документация по планировке территории разрабатывается по инициативе органов местного самоуправления, а также на основании предложений физических и юридических лиц.

2. Основанием для подготовки документации по планировке является:

- решение о подготовке данной документации, принимаемое главой администрации органа местного самоуправления;

заказ на подготовку данной документации;

задание на разработку документации.

3. Заказчиком документации по планировке территории является администрация либо физическое или юридическое лицо, на основании предложения которого принято решение о подготовке документации по планировке территории.

4. Задание на разработку документации по планировке территории утверждается главой администрации.

В решении главы администрации муниципального образования о подготовке документации по планировке территории должны содержаться следующие сведения:

местонахождение земельного участка или совокупности земельных участков (квартал, микрорайон и т.п.), применительно к которым осуществляется планировка территории;

цель планировки территории;

содержание работ по планировке территории;

сроки проведения работ по планировке территории;

вид разрабатываемой документации по планировке территории;

иные сведения.

5. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается главой администрации в форме постановления и подлежит опубликованию в течение трех дней со дня принятия такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, и размещается на официальном сайте (при наличии официального сайта) в сети "Интернет".

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

7. Документация по планировке разрабатывается специализированной организацией

8. Орган местного самоуправления осуществляет проверку документации по планировке территории на соответствие требованиям документов территориального планирования, правил землепользования и застройки требованиям технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования, градостроительных регламентов, а также соответствия границ территорий объектов культурного наследия, границ территорий вновь выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий. По результатам проверки глава муниципального образования принимает решение о проведении публичных слушаний или о направлении документации на доработку.

9. Публичные слушания по проекту планировки территории проводятся с участием граждан, проживающих на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта ее планировки, и законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией таких проектов.

10. Участники публичных слушаний вправе представить в уполномоченные на проведение публичных слушаний орган местного самоуправления свои предложения и замечания, касающиеся проекта планировки территории для включения их в протокол публичных слушаний.

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

12. Срок проведения публичных слушаний со дня оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний не может быть менее одного и более трех месяцев.

13. Глава администрации не позднее чем через пятнадцать дней со дня проведения публичных слушаний на основании заключения по результатам публичных слушаний и с учетом протокола публичных слушаний по проекту планировки территории принимает решение об утверждении ее или о направлении на доработку с учетом указанных протокола и заключения.

14. Утвержденная документация по планировке территории подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов в течение семи дней со дня утверждения указанной документации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта) в сети "Интернет".

15. На основании документации по планировке территории, утвержденной главой администрации, представительный орган местного самоуправления вправе вносить изменения в правила землепользования и застройки в части уточнения установленных градостроительным регламентом предельных параметров разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства.

Статья 15. Градостроительные планы земельных участков

1. Назначение и содержание градостроительных планов определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма градостроительного плана земельного участка утверждена приказом Минстроя России от 06.06.2016 №400/пр.

Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации, получения разрешения на строительство и при вводе объекта в эксплуатацию в порядке, определенном градостроительным законодательством.

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

2. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа.

3. Для получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка или уполномоченное им лицо представляет в уполномоченный орган администрации муниципального образования, либо в администрацию муниципального образования:

заявление;

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

обновленную топографо-геодезическую съемку земельного участка.

4. Градостроительный план земельного участка готовится уполномоченным в области архитектуры и градостроительства органом местного самоуправления. Подготовка градостроительного плана земельного участка осуществляется в течение 30 дней со дня получения заявления правообладателя земельного участка или уполномоченного им лица.

Срок действия градостроительного плана земельного участка рассчитан на срок реализации документации по планировке территории. Срок действия градостроительного плана земельного участка как отдельного документа составляет три года и может быть пересмотрен в случае утверждения документации по планировке территории.

5. В градостроительных планах земельных участков:

фиксируются границы земельных участков с обозначением координат поворотных точек;

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

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

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

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

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

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

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

6. Градостроительный план земельного участка подлежит утверждению главой администрации муниципального образования.

Глава 4. Порядок использования и застройки земельных участков

Статья 16. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства

1. Застройщик подает заявление о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в Комиссию по землепользованию и застройке при администрации муниципального образования.

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях, которые проводятся с участием граждан, проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым запрашивается разрешение. В случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства может оказать негативное воздействие на окружающую среду, публичные слушания проводятся с участием правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

3. Публичные слушания по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка проводятся в соответствии со статьей 19,20 настоящих Правил.

4. Комиссия направляет сообщения о проведении публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования правообладателям земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается данное разрешение, правообладателям объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком.

Указанные сообщения направляются не позднее чем через десять дней со дня поступления заявления заинтересованного лица о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

6. Заключение о результатах публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

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

8. На основании указанных в части 7 настоящей статьи рекомендаций глава администрации в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет".

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

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

Статья 17. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства

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

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

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

4. Вопрос о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

Статья 18. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

2. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на вид использования, являющийся условно разрешенным осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 16 настоящих Правил.

3. Изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на землях, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, принимаются в соответствии с федеральными законами.

4. Правом на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства 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 вида 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.

Глава 5. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки

Статья 19. Общие положения о публичных слушаниях

1. Публичные слушания по вопросам землепользования и застройки в порядке, установленном настоящей главой, проводятся в следующих случаях:

- при утверждении Правил землепользования и застройки;
- предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;
- предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;
- подготовки документации по планировке участков территории муниципального образования и территории, входящих в его состав населенных пунктов, за исключением градостроительных планов земельных участков как отдельных документов;
- внесения изменений в Правила землепользования и застройки.

2. Публичные слушания не проводятся при внесении изменений в Правила в случаях:

- приведения положений Правил в соответствие с действующим законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, местным законодательством;
- обнаружения технических ошибок в Правилах, а также уточнения отдельных положений Правил.

3. Публичные слушания, в том числе публичные обсуждения, по вопросам, указанным в части 1 настоящей статьи, организуются и проводятся Комиссией в соответствии с Положением о публичных слушаниях в муниципальном образовании – Сасовский муниципальный район Рязанской области, с учетом требований настоящей главы Правил.

4. Решение о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в части 1 настоящей статьи, принимается главой муниципального образования на основании обращения Комиссии.

5. Основаниями для обращения Комиссии к главе муниципального образования для принятия решения о проведении публичных слушаний являются:

- по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства - протокол Комиссии, в котором рассмотрено обращение лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и принято решение о направлении указанного вопроса на публичные слушания;
- по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - протокол Комиссии, в котором рассмотрено обращение лица, заинтересованного в предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и принято решение о направлении указанного вопроса на публичные слушания.

6. Комиссия обращается к главе муниципального образования для принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам планировки и проектам межевания территории на основании заключения отдела архитектуры и капитального строительства, подготовленного в порядке, установленном главой 3 настоящих Правил, в котором принято решение о направлении указанных проектов на публичные слушания.

7. Глава муниципального образования в течение десяти дней с даты поступления обращения принимает решение о проведении публичных слушаний по вопросам, указанным в части 1 настоящей статьи, и в течение трех дней направляет его в Комиссию для организации и проведения публичных слушаний.

Указанное решение подлежит опубликованию главой муниципального образования в течение трех дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

8. В решении о проведении публичных слушаний в обязательном порядке должны содержаться следующие сведения:

- тема публичных слушаний;
- инициатор проведения публичных слушаний;
- дата, время, место проведения публичных слушаний;
- сроки и адрес направления замечаний и предложений по выносимым на публичные слушания вопросам.

С момента официального опубликования решения о проведении публичных слушаний их участники считаются оповещенными о времени и месте проведения публичных слушаний.

9. Начало проведения публичных слушаний наступает с даты опубликования решения о проведении публичных слушаний, окончанием проведения публичных слушаний является день опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

10. Срок проведения публичных слушаний составляет:

- по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - не более одного месяца;
- по проекту планировки территории и проекту межевания территории - не более двух месяцев.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту Правил, в том числе по внесению в них изменений, составляет от двух до четырех месяцев со дня опубликования указанного проекта.

12. В течение пяти дней с момента поступления в Комиссию решения о проведении публичных слушаний Комиссия подготавливает и утверждает план мероприятий по проведению публичных слушаний.

13. В течение десяти дней по окончании публичных слушаний Комиссия подготавливает протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Заключение о результатах публичных слушаний подлежит опубликованию в десятидневный срок.

15. Публичные слушания по вопросам, указанным в части 1 настоящей статьи, считаются завершенными с момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

16. Заключение о результатах публичных слушаний носит рекомендательный характер и учитывается при принятии решений по вопросам, указанным в части 1 настоящей статьи.

17. В течение пяти дней со дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний Комиссия:

- по вопросу проекта Правил землепользования и застройки представляет указанный проект главе администрации органа местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту правил землепользования и застройки являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

- по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - осуществляет подготовку рекомендаций о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования и предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения и направляет их главе администрации;

- по документации по планировке территории - направляет главе администрации протокол публичных слушаний по проекту планировки территории и проекту межевания территории, заключение о результатах публичных слушаний с подготовленной документацией по планировке территории для принятия решения об утверждении указанной документации по планировке территории.

18. Глава администрации органа местного самоуправления в течение десяти дней после представления ему проекта Правил с протоколом публичных слушаний и заключением о результатах публичных слушаний должен принять решение о направлении указанного проекта в

представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта правил землепользования и застройки и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

19. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний не позднее тридцати дней с момента опубликования заключения о результатах публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации для последующего направления в представительный орган на утверждение.

Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Статья 20. Процедура проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки

1. Публичные слушания по вопросам, указанным в части 1 статьи 19 настоящих Правил, могут проводиться в выходные и будние дни.

2. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается.

3. Время проведения публичных слушаний назначается с учетом местного уклада жизни населения.

4. Место проведения публичных слушаний определяется с учетом транспортной доступности к территории, на которую рассматриваются вопросы, указанные в части 1 статьи 19 настоящих Правил, а также наличия административных помещений и их обеспеченности условиями для демонстрации графических и цифровых демонстрационных материалов.

5. Публичные слушания при отсутствии на них граждан и заинтересованных лиц, зарегистрировавшихся как участники публичных слушаний, считаются недействительными.

Глава 6. Проектная документация. Разрешение на строительство. Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

Статья 21. Подготовка проектной документации

1. Проектная документация представляет собой документацию, содержащую материалы в текстовой форме и в виде чертежей (схем) и определяющую архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства.

2. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания. Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

3. Проектная документация, а также результаты инженерных изысканий объектов капитального строительства подлежат государственной экспертизе в порядке, предусмотренном статьей 49 Градостроительного кодекса РФ.

4. Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо вправе направить проектную документацию и результат инженерных изысканий, выполненных для подготовки такой проектной документации, на негосударственную экспертизу. Негосударственная экспертиза проводится в порядке, установленном Правительством РФ.

5. Порядок выполнения инженерных изысканий, порядок подготовки, состав и содержание проектной документации, порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий установлены главой 6 Градостроительного кодекса РФ.

6. Схема планировочной организации земельного участка, архитектурные и объемно-планировочные решения, проект организации строительства, разрабатываемые в составе проектной документации объектов капитального строительства, подлежат обязательному

согласованию с отделом строительства, архитектуры и ЖКХ муниципального образования - Сасовский муниципальный район.

Статья 22. Разрешение на строительство

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом, проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. В случае, если на земельный участок не распространяется действие градостроительного регламента или для земельного участка не устанавливается градостроительный регламент, разрешение на строительство подтверждает соответствие проектной документации установленным требованиям к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

3. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов, осуществляется на основании разрешения на строительство.

4. Разрешение на строительство выдает администрация муниципального образования - Сасовский муниципальный район, за исключением разрешений на строительство, которые выдаются уполномоченным федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти Рязанской области для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства федерального и областного значений.

Форма разрешения на строительство утверждена постановлением Правительства РФ.

5. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства застройщик направляет в администрацию органа местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;
- 2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- 3) материалы, содержащиеся в проектной документации:
 - а) пояснительная записка;
 - б) схема планировочной организации земельного участка, выполненная в соответствии с информацией, указанной в градостроительном плане земельного участка, с обозначением места размещения объекта капитального строительства, подъездов и проходов к нему, границ зон действия публичных сервитутов, объектов археологического наследия;
 - в) схема планировочной организации земельного участка, подтверждающая расположение линейного объекта в пределах красных линий, утвержденных в составе документации по планировке территории применительно к линейным объектам;
 - г) архитектурные решения;
 - д) сведения об инженерном оборудовании, сводный план сетей инженерно-технического обеспечения с обозначением мест подключения (технологического присоединения) проектируемого объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

- е) проект организации строительства объекта капитального строительства;
- ж) проект организации работ по сносу или демонтажу объектов капитального строительства, их частей;
- з) перечень мероприятий по обеспечению доступа инвалидов к объектам здравоохранения, образования, культуры, отдыха, спорта и иным объектам социально-культурного и коммунально-бытового назначения, объектам транспорта, торговли, общественного питания, объектам делового, административного, финансового, религиозного назначения, объектам жилищного фонда в случае строительства, реконструкции указанных объектов при условии, что экспертиза проектной документации указанных объектов не проводилась в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса РФ;
- 4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства
- 5) заключение, в случае использования модифицированной проектной документации;
- 6) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение);
- 7) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта.
- 8) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;
- 9) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;
- 10) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.

6. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2 и 6 части 5 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 4 настоящей статьи в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

По межведомственным запросам органов, указанных в части 4 настоящей статьи, документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2 и 6 части 5 настоящей статьи, предоставляются государственными органами, органами местного самоуправления и подведомственными государственным органам или органам местного самоуправления организациями, в распоряжении которых находятся указанные документы, в срок не позднее трех рабочих дней со дня получения соответствующего межведомственного запроса.

7. Документы, указанные в пункте 1 части 5 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если эти документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

8. В целях строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет в администрацию органа местного самоуправления заявление о выдаче разрешения на строительство. К указанному заявлению прилагаются следующие документы:

- 1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство;

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

9. Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1 и 2 части 8 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 4 настоящей статьи в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации, с нормативными правовыми актами субъектов Российской Федерации, муниципальными правовыми актами, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

10. Документы, указанные в пункте 1 части 8 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если эти документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

11. Уполномоченный на выдачу разрешений орган местного самоуправления в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство:

1) проводят проверку наличия документов, необходимых для принятия решения о выдаче разрешения на строительство;

2) проводят проверку соответствия проектной документации или схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также допустимости размещения объекта капитального строительства в соответствии с разрешенным использованием земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. В случае выдачи лицу разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции проводится проверка проектной документации или указанной схемы планировочной организации земельного участка на соответствие требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) выдает разрешение на строительство или отказывает в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

12. По заявлению застройщика разрешение может быть выдано на отдельные этапы строительства, реконструкции.

13. Уполномоченный на выдачу разрешений на строительство орган местного самоуправления отказывает в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частями 8 и 11 настоящей статьи, или несоответствии представленных документов требованиям градостроительного плана земельного участка, а также требованиям, установленным в разрешении на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

14. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть оспорен застройщиком в судебном порядке.

15. Выдача разрешения на строительство осуществляется уполномоченным на выдачу разрешения на строительство органом местного самоуправления без взимания платы.

16. 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;

5) капитального ремонта объектов капитального строительства;

6) иных случаях, если в соответствии с действующим законодательством получение разрешения на строительство не требуется.

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

17. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. Указанные в настоящей части документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) могут быть направлены в электронной форме.

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

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

20. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется за исключением случаев, предусмотренных частью 21 настоящей статьи.

21. Действие разрешения на строительство прекращается на основании решения уполномоченных на выдачу разрешений на строительство федерального органа исполнительной власти, органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления или уполномоченной организации, осуществляющей управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, в случае:

1) принудительного прекращения права собственности и иных прав на земельные участки, в том числе изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

2) отказа от права собственности и иных прав на земельные участки;

3) расторжения договора аренды и иных договоров, на основании которых у граждан и юридических лиц возникли права на земельные участки;

4) прекращения права пользования недрами, если разрешение на строительство выдано на строительство. Реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ, связанных с использованием недрами.

22. Уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при

осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, принимается решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок не более чем тридцать рабочих дней со дня прекращения прав на земельный участок или права пользования недрами по основаниям, указанным в части 21 настоящей статьи.

23. Органы, уполномоченные на предоставление сведений из Единого государственного реестра недвижимости, предоставляют сведения о государственной регистрации прекращения прав на земельные участки, посредством обеспечения доступа органам государственной власти и органам местного самоуправления к информационному ресурсу, содержащему сведения Единого государственного реестра недвижимости.

24. Уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление, при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, принимается также решение о прекращении действия разрешения на строительство в срок, указанный в части 21 настоящей статьи, при получении одного из следующих документов:

1) уведомление исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении прав на земельный участок;

2) уведомление исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления, принявшего решение о прекращении права пользования недрами.

25. Физическое или юридическое лицо, которое приобрело права на земельный участок, вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на таком земельном участке в соответствии с разрешением на строительство, выданным прежнему правообладателю земельного участка.

26. В случае образования земельного участка путем объединения земельных участков, в отношении которых или одного из которых в соответствии с настоящими Правилами выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованный земельный участок, вправе осуществлять строительство на таком земельном участке на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство.

27. В случае образования земельных участков путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, в отношении которых в соответствии с настоящими Правилами выдано разрешение на строительство, физическое или юридическое лицо, у которого возникло право на образованные земельные участки, вправе осуществлять строительство на таких земельных участках на условиях, содержащихся в указанном разрешении на строительство, с соблюдением требований к размещению объектов капитального строительства, установленных в соответствии с настоящими Правилами и земельным законодательством. В этом случае требуется получение градостроительного плана образованного земельного участка, на котором планируется осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства. Ранее выданный градостроительный план земельного участка, из которого образованы земельные участки путем раздела, перераспределения земельных участков или выдела из земельных участков, утрачивает силу со дня выдачи градостроительного плана на один из образованных земельных участков.

28. В случае, если земельные участки были образованы в границах зоны размещения линейного объекта, предусмотренной проектом планировки территории, и если для получения разрешения на строительство линейного объекта была представлена проектная документация, разработанная на основании проекта планировки территории и проекта межевания территории, сохраняется действие ранее выданного разрешения на строительство такого объекта и внесение изменений в такое разрешение не требуется.

29. В случае переоформления лицензии на пользование недрами новый пользователь недр вправе осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства на земельном участке, предоставленном пользователю недр и необходимом для ведения работ,

связанных с пользованием недрами, в соответствии с ранее выданным разрешением на строительство.

30. Лица, указанные в частях 25-27 и 29 настоящей статьи, обязаны уведомить в письменной форме о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, с указанием реквизитов:

1) правоустанавливающих документов на такие земельные участки в случае, указанном в части 25 настоящей статьи;

2) решения об образовании земельных участков в случаях, предусмотренных частями 26 и 27 настоящей статьи, если в соответствии с земельным законодательством решение об образовании земельного участка принимает исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления;

3) градостроительного плана земельного участка, на котором планируется осуществить строительство, реконструкцию объекта капитального строительства в случае, предусмотренном частью 27 настоящей статьи;

4) решения о предоставлении права пользования недрами и решения о переоформлении лицензии на право пользования недрами в случае, предусмотренном частью 29 настоящей статьи.

31. Лица, указанные в частях 25 – 27 и 29 настоящей статьи, вправе одновременно с уведомлением о переходе к ним прав на земельные участки, права пользования недрами, об образовании земельного участка представить в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, копии документов, предусмотренных пунктами 1 - 4 части 30 настоящей статьи.

32. В случае, если документы, предусмотренные пунктами 1 - 4 части 30 настоящей статьи, не представлены заявителем, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации или орган местного самоуправления обязаны запросить такие документы или сведения, содержащиеся в них, в соответствующих органах государственной власти или органах местного самоуправления.

33. В случае, если в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним не содержатся сведения о правоустанавливающих документах на земельный участок, копию таких документов в уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченную организацию, осуществляющую государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, обязано представить лицо, указанное в части 25 настоящей статьи.

34. В срок не более чем десять рабочих дней со дня получения уведомления, указанного в 30 настоящей статье, уполномоченные на выдачу разрешений на строительство федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, принимают решение о вне-

сении изменений в разрешение на строительство.

35. Основанием для отказа во внесении изменений в разрешение на строительство является:

1) отсутствие в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка реквизитов документов, предусмотренных соответственно пунктами 1 - 4 части 30 настоящей статьи, или отсутствие правоустанавливающего документа на земельный участок в случае, указанном в части 33 настоящей статьи;

2) недостоверность сведений, указанных в уведомлении о переходе прав на земельный участок, права пользования недрами, об образовании земельного участка;

3) несоответствие планируемого размещения объекта капитального строительства требованиям градостроительного плана земельного участка в случае, предусмотренном частью 27 настоящей статьи.

36. В течение пяти рабочих дней со дня принятия решения о прекращении действия разрешения на строительство или со дня внесения изменений в разрешение на строительство уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органом местного самоуправления или уполномоченной организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, указанные органы или организация уведомляют о таком решении или таких изменениях:

1) федеральный орган исполнительной власти или орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, осуществляющие государственный строительный надзор при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства, действие разрешения на строительство которого прекращено или в разрешение, на строительство которого внесено изменение;

2) орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по месту нахождения земельного участка, действие разрешения на строительство, на котором прекращено или в разрешение на строительство на котором внесено изменение;

3) застройщика в случае внесения изменений в разрешение на строительство.

Статья 23. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию

1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

2. Для ввода объекта в эксплуатацию застройщик обращается в орган местного самоуправления выдавший разрешение на строительство, непосредственно или через многофункциональный центр с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы документы, установленные в части 3 статьи 55 Градостроительного кодекса РФ.

3. Орган, выдавший разрешение на строительство, в течение семи рабочих дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязан обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта

требованиям, указанным в разрешении на строительство, требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории, а также разрешенному использованию земельного участка, ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.»

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

- 1) отсутствие документов, указанных в части 2 настоящей статьи;
- 2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;
- 3) несоответствие объекта капитального строительства требованиям, установленным в разрешении на строительство;
- 4) несоответствие параметров построенного, реконструированного объекта капитального строительства проектной документации. Данное основание не применяется в отношении объектов индивидуального жилищного строительства;
- 5) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации, на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка градостроительным регламентом.

5. Основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, кроме указанных в части 4 настоящей статьи оснований, является невыполнение застройщиком требований, предусмотренных частью 18 статьи 51 Градостроительного кодекса.

В таком случае разрешение на ввод объекта в эксплуатацию выдается только после передачи безвозмездно в орган местного самоуправления, выдавший разрешение на строительство, сведений о площади, о высоте и об этажности планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, одного экземпляра копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, или одного экземпляра копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства.

6. Отказ в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорен в судебном порядке.

7. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет построенного объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

8. В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета. Состав таких сведений должен соответствовать установленным в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" требованиям к составу сведений в графической и текстовой частях технического плана.

9. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается приказом Министра России от 19.02.2015 №117/пр.

Глава 7. Порядок внесения изменений в Правила.

Статья 24. Порядок внесения изменений в Правила.

1. Предложения о внесении изменений в Правила застройки направляются в Комиссию:

- 1) федеральными органами исполнительной власти в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;
- 2) органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;
- 3) органами местного самоуправления муниципального района в случаях, если правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства местного значения;
- 4) органами местного самоуправления в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующих территории поселения;
- 5) физическими или юридическими лицами в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

2. Основаниями для рассмотрения Комиссией вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

- 1) несоответствие Правил Генеральному плану муниципального образования;
- 2) при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования;
- 3) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов;

3. В случае, если правилами землепользования и застройки не обеспечена возможность размещения на территориях поселения, предусмотренных документами территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципального района (за исключением линейных объектов), уполномоченный федеральный орган исполнительной власти, уполномоченный орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, уполномоченный орган местного самоуправления муниципального района направляют главе поселения требование о внесении изменений в правила землепользования и застройки в целях обеспечения размещения указанных объектов.

4. В случае, предусмотренном частью 3 настоящей статьи, глава поселения обеспечивает внесение изменений в правила землепользования и застройки в течение тридцати дней со дня получения указанного в части 3 настоящей статьи требования.

5. В целях внесения изменений в правила землепользования и застройки в случае, предусмотренном частью 3 настоящей статьи, проведение публичных слушаний не требуется.

6. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе администрации.

7. Глава администрации с учетом рекомендаций, содержащихся в заключение Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

8. Глава администрации муниципального образования – Сасовский муниципальный район Рязанской области не позднее, чем по истечении десяти дней с даты принятия решения, указанного в части 4 настоящей статьи, обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого

решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

9. Подготовку проекта изменений в Правила организует Комиссия по землепользованию и застройке.

10. Отдел строительства, архитектуры и ЖКХ администрации МО – Сасовский муниципальный район в течение десяти дней с момента поступления осуществляет проверку проекта изменений в Правила, представленного Комиссией, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану муниципального образования, схеме территориального планирования района, схеме территориального планирования Рязанской области.

11. По результатам указанной проверки отдел строительства, архитектуры и ЖКХ администрации МО – Сасовский муниципальный район направляет проект изменений в Правила главе муниципального образования или, в случае обнаружения его несоответствия требованиям и вышеуказанным документам, в Комиссию на доработку.

12. Глава муниципального образования при получении проекта изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через десять дней со дня получения такого проекта и в течение трех дней направляет его в Комиссию для организации и проведения публичных слушаний. Указанное решение подлежит опубликованию в течение трех дней с момента принятия в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

13. Одновременно с принятием главой муниципального образования решения о проведении публичных слушаний Комиссией обеспечивается опубликование проекта изменений в Правила.

14. Публичные слушания по проекту изменений в Правила проводятся Комиссией в порядке, определенном главой 5 настоящих Правил.

15. После завершения публичных слушаний по проекту изменений в Правила Комиссия с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе администрации муниципального образования. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

16. Глава администрации муниципального образования в течение десяти дней после представления ему проекта изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение о направлении указанного проекта в представительный орган местного самоуправления или об отклонении проекта изменений в Правила и о направлении его в Комиссию на доработку с указанием даты его повторного представления.

17. Проект изменений в Правила рассматривается представительным органом местного самоуправления. Обязательными приложениями к проекту изменений в Правила являются протокол публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

18. Представительный орган местного самоуправления по результатам рассмотрения проекта изменений в Правила и обязательных приложений принимает решение об утверждении данных изменений или направляет проект изменений главе администрации органа местного самоуправления на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

19. Изменения в Правила застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов.

20. Внесение изменений в Правила застройки осуществляется по мере поступления предложений, указанных в части 1 настоящей статьи.

21. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае нарушения указанных изменениями их законных прав.

22. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Рязанской области вправе оспорить решение об утверждении изменений в Правила в судебном порядке в случае несоответствия данных изменений законодательству Российской Федерации, а также схеме территориального планирования Рязанской области, Сасовского муниципального района, утвержденным до утверждения изменений в Правила.

23. Настоящая статья не применяется:

- 1) при внесении технических изменений - исправление графических, орфографических, пунктуационных, стилистических ошибок;
- 2) уточнения отдельных положений Правил, необходимость которых выявилась в связи с практикой их применения;
- 3) в случае приведения настоящих Правил в соответствие с законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, Уставом муниципального образования.

При внесении изменений в правила землепользования и застройки в части внесения изменений в градостроительный регламент, установленный для конкретной территориальной зоны, публичные слушания по внесению изменений в правила землепользования и застройки проводятся в границах территориальной зоны, для которой установлен такой градостроительный регламент, срок проведения публичных слушаний не может быть более чем один месяц.

Часть II. Градостроительное зонирование. Градостроительные регламенты.

Глава 8. Положения о территориальном зонировании.

Статья 25. Общие положения о территориальном зонировании.

1. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами в границах территориальных зон муниципального образования в соответствии с генеральным планом Новоберезовского сельского поселения и определяют правовой режим, виды разрешенного использования земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции объектов капитального строительства, а также ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах водоохранных, санитарно-защитных зон, зон с особыми условиями использования территорий, установленных в соответствии с действующим законодательством.

2. Содержащиеся в настоящих Правилах материалы градостроительного зонирования территории включают:

1) карту градостроительного зонирования территорий входящих в состав муниципального образования населенных пунктов, а также межселенных территорий;

2) градостроительные регламенты.

3. На карте градостроительного зонирования отображены:

1) установленные настоящими Правилами границы территориальных зон;

2) установленные в соответствии с федеральным законодательством территории, на которых градостроительная деятельность ограничена в целях государственной охраны объектов культурного наследия, обеспечения санитарно-эпидемиологического благополучия населения, зоны с особыми условиями использования территорий.

4. Границы территорий объектов культурного наследия, уточняются проектами охраны данных территорий, разрабатываемыми в порядке, определенном федеральным законодательством, и отображаются на карте градостроительного зонирования на основе внесенных изменений в Правила. Такие изменения в Правила не подлежат рассмотрению на публичных слушаниях.

5. Перечень территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования, приведен в части 1 статьи 27 настоящих Правил.

6. Зонами с особыми условиями использования территорий при необходимости совершенствования порядка регулирования землепользования и застройки на территории муниципального образования являются: санитарно-защитные зоны, водоохранные и прибрежные зоны.

7. Земельные участки, на которых находится недвижимое имущество, не являющееся памятником истории и культуры, но расположенное в границах территории объектов культурного наследия, используются в соответствии с требованиями и ограничениями, установленными для территории объектов культурного наследия.

Границы зон с особыми условиями использования территорий могут не совпадать с границами территориальных зон.

Глава 9. Градостроительные регламенты.

Статья 26. Градостроительные регламенты. Порядок установления и применения.

1. Территориальные зоны определены с учетом:

- 1) возможности сочетания в пределах одной территориальной зоны различных видов существующего и планируемого использования земельных участков;
- 2) функциональных зон и параметров их планируемого развития, определенных генеральным планом поселения, схемой территориального планирования муниципального района;
- 3) определенных Градостроительным кодексом РФ видов территориальных зон;
- 4) сложившейся планировки территории и существующего землепользования;
- 5) планируемых изменений границ земель различных категорий;
- 6) предотвращения возможности причинения вреда объектам капитального строительства, расположенным на смежных земельных участках.

2. Границы территориальных зон установлены по:

- 1) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;
- 2) границам земельных участков;
- 3) естественным границам природных объектов;
- 4) иным границам.

3. Градостроительные регламенты установлены настоящими Правилами применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в границах, отображенных на карте градостроительного зонирования, территориальных зон.

Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

- 1) в границах территорий объектов культурного наследия (памятников истории и культуры), а также в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;
- 2) в границах территорий общего пользования (площадей, улиц, проездов, скверов, пляжей, автомобильных дорог, закрытых водоемов);
- 3) занятые линейными объектами;
- 4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

4. В границах территориальных зон, для которых в соответствии с федеральным законодательством градостроительные регламенты не установлены, решения об использовании земельных участков принимают органы местного самоуправления в соответствии с федеральным законодательством.

5. В составе территориальных зон могут выделяться земельные участки общего пользования, занятые площадями, улицами, проездами, дорогами, набережными, скверами, бульварами, водоемами и другими объектами, предназначенными для удовлетворения общественных интересов населения. Порядок использования земель общего пользования определяется органами местного самоуправления.

6. В границах территорий линейных объектов решения об использовании земельных участков, использовании и строительстве, реконструкции объектов капитального строительства принимают органы местного самоуправления в соответствии с техническими регламентами на основе проектной документации линейных объектов.

7. Градостроительные регламенты не устанавливаются для земель лесного фонда, земель водного фонда, покрытых поверхностными водами, земель особо охраняемых территорий.

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

9. Реконструкция указанных в части 8 настоящей статьи объектов капитального строительства может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции. Изменение видов разрешенного использования указанных земельных участков и объектов капитального строительства может осуществляться путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

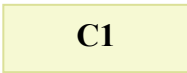









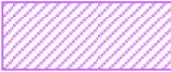
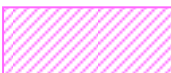






10. В случае, если использование указанных в части 8 настоящей статьи земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни или здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.



11. Если земельные участки, иные объекты недвижимости попадают в территориальные зоны и зоны с особыми условиями использования территорий, то к этим участкам и объектам применяются суммарные требования по регламентам использования недвижимости.

Статья 27. Перечень территориальных зон.

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации на карте градостроительного зонирования в границах Новоберезовского сельского поселения установлены следующие виды территориальных зон:

Кодовое обозначение	Наименование зоны
<i>Жилые зоны</i>	
	Зона многоквартирной жилой застройки домами малой и средней этажности (2-4 этажа)
	Зона малоэтажной жилой застройки
	Зона перспективной малоэтажной жилой застройки
<i>Общественно-деловые зоны</i>	
	Зона административного и культурно-бытового обслуживания
	Зона культовых сооружений
<i>Производственные и коммунально-складские зоны</i>	
	Зона коммунально-складских организаций V класса
<i>Природно-рекреационные зоны</i>	
	Зона спортивных комплексов и сооружений
	Зеленые зоны населенных пунктов
	Перспективная зона озелененных территорий

<i>Зоны сельскохозяйственного использования и животноводства</i>	
 C1	Земли сельскохозяйственных угодий
 C2	Зона животноводческих хозяйств III класса
<i>Зоны специального назначения</i>	
 K1	Зона кладбищ
<i>Зоны с особыми условиями использования территории</i>	
 P4	Зоны ООПТ регионального значения
	Зона затопления
	Прибрежно-защитная полоса
	Водоохранные зоны
	Придорожные полосы
	СЗЗ автомобильных дорог
	СЗЗ нефтепровода
	Охранная зона газопровода
	Охранная зона ЛЭП
	СЗЗ инженерных объектов
	СЗЗ коммунально-складских организаций
	Охранная зона станции сотовой связи
	СЗЗ кладбища
	СЗЗ полигонов ТБО
	СЗЗ скотомогильников

	СЗЗ кладбищ
	СЗЗ объектов животноводства и с/х

2. Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются следующие виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства:

а) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках, при наличии этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, при условии соблюдения требований технических регламентов;

б) условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, объекты капитального строительства, которые разрешается осуществлять и размещать на земельных участках при наличии этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 16 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

При соблюдении действующих нормативов допускается размещение двух и более основных и условно разрешенных видов использования в пределах одного земельного участка;

в) вспомогательные виды разрешенного использования недвижимости, допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются совместно с ними.

Всегда разрешенными видами использования, при условии соответствия нормативам градостроительного проектирования, техническим регламентам и санитарно-эпидемиологическим правилам и нормативам, являются:

- инженерно-технические объекты, сооружения обеспечивающие реализацию разрешенного использования недвижимости в территориальной зоне (электро -, водо - тепло -, газоснабжение, канализация, телефонизация и т.д.);
- опорные пункты охраны порядка;
- объекты пожарной охраны (гидранты, резервуары, пожарные водоемы);
- пожарные депо (кроме территориальных зон в сфере действия ограничений водоохраной зоны и зоны охраны источников водоснабжения).

3. Для всех основных и условно разрешенных видов использования вспомогательными видами разрешенного использования являются следующие:

- виды использования, технологически связанные с объектами основных и условно разрешенных видов использования или обеспечивающие их безопасность, в том числе противопожарную в соответствии с нормативно-техническими документами;
- объекты торговли, общественного питания и бытового обслуживания, и иные подобные объекты, обеспечивающие потребности работников основных и условно разрешенных видов использования;
- временные объекты розничной торговли и обслуживания (киоски, лоточная торговля) - размещение данных объектов осуществляется в соответствии с решением органов местного самоуправления;
- для объектов, требующих постоянного присутствия охраны – помещения или здания для персонала охраны;
- объекты инженерной инфраструктуры, необходимые для инженерного обеспечения объектов основных, условно разрешенных, а также иных вспомогательных видов использования;
- автостоянки и гаражи (в том числе открытого типа);

- автомобильные проезды и подъезды, оборудованные пешеходные пути, обслуживающие соответствующие участки;
- благоустроенные, в том числе озелененные, детские площадки, площадки для отдыха, спортивных занятий;

- площадки хозяйственные, в том числе для мусоросборников;
- площадки для выгула собак;
- общественные туалеты (кроме встроенных в жилые дома, детские учреждения).

4. На территории земельного участка суммарная общая площадь объектов вспомогательных видов использования не должна превышать общей площади объектов основных и условно разрешенных видов использования.

5. Для земельных участков с объектами основных и условно разрешенных видов использования, представленных площадками или открытыми сооружениями, территория, отводимая под вспомогательные виды использования, не должна превышать 25% от площади земельного участка.

6. Специальные согласования требуются при выделении под следующие вспомогательные виды использования земельных участков:

- специальных парков типа зоопарков, вольеров для разведения животных, ботанических садов;
- жилищно-эксплуатационных служб с ремонтными мастерскими и гаражами;
- объектов ритуального назначения;
- испытательных полигонов, воинских частей, исправительно-трудовых учреждений типа тюрем и колоний.

7. Градостроительные регламенты установлены на основании и с учетом требований следующих нормативных документов:

- Градостроительного Кодекса Российской Федерации;
- Закона Рязанской области «О градостроительной деятельности на территории Рязанской области»;
- Земельного Кодекса Российской Федерации;
- Водного кодекса Российской Федерации;
- Федеральный закон «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации»;
- Федеральный закон «Об особо охраняемых природных территориях»;
- СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений»;
- СП 118.13330.2012* «Общественные здания и сооружения»;
- СанПиН 2.2.1./2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов»;
- МДС 30-1.99 «Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов»;
- СП 30-102-99 «Планировка и застройка территорий малоэтажного жилищного строительства».

Статья 28. Градостроительные регламенты по видам разрешенного использования в соответствии с территориальными зонами.

1. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Жилые зоны образованы в целях создания для населения удобной, здоровой и безопасной среды проживания. Объекты и виды деятельности, непредусмотренные требованиями настоящей статьи, не допускается размещать в жилых зонах.

1.1. Ж2. Зона многоквартирной жилой застройки домами малой и средней этажности (2-4эт.).

Жилые зоны Ж2 расположены в с.Новое Березово.

Обозначение	зоны	Ж2
-------------	------	-----------

(код)	
Виды использования	Градостроительный регламент
Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - многоквартирные жилые дома (2-4эт.); - детские дошкольные учреждения; - школы общеобразовательные; - библиотеки, клубы, музеи в т.ч. под открытым небом, студии, музыкальные школы; - аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи; - специальные жилые дома для престарелых и инвалидов; - социальные центры и учреждения социальной защиты; - административные учреждения, офисы, конторы; - отдельно стоящие объекты торговли площадью до 500 кв.м; - кафе, бары, рестораны; - парикмахерские, бани, учреждения бытового обслуживания населения и др. объекты, связанные с предоставлением услуг населению; - остановочные павильоны общественного транспорта; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).
Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - хозяйственные постройки различного назначения, в т.ч для содержания домашних животных и птицы (при условии соблюдения санитарно-гигиенических норм за исключением фермерских хозяйств), огороды, палисадники; - детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения, малые архитектурные формы; - площадки для занятий спортом, теннисные корты; - площадки для мусорных контейнеров; - открытые стоянки для временного хранения легкового автотранспорта; - площадки для выгула собак; - пожарные депо, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); - встроенно-пристроенные объекты торговли, общественного питания, бытового обслуживания, отделения связи, рассчитанные на малый поток посетителей (не более 200м²) и режимом функционирования не позже 23⁰⁰; - сети и объекты инженерного обеспечения (водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, газоснабжения, связи (за исключением объектов сотовой связи)); - подъездные автодороги.
Условно разрешенные виды использования	<ul style="list-style-type: none"> - индивидуальные и малоэтажные жилые дома; - спортзалы; - гостиницы, центры обслуживания туристов.

Зона предназначена для размещения 2-4 этажных многоквартирных жилых домов без приусадебных участков.

Планировочные и нормативные требования к размещению:

- несанкционированное строительство хозяйственных построек и гаражей боксового типа во дворах жилых домов запрещается.

Для зон Ж2

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	Минимальная ширина участков вдоль фронта
--	--------------------------	--

		улицы
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению .	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3 м	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	4 этажа	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%	для жилых домов
	60%	для иных объектов

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (расстояния в свету между наружными стенами или другими конструкциями, при наличии выступающих более чем на 1 м конструкций, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями) определяются в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (табл.1).

Таблица 1

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, метры		
		I, II, III C0	II, III, IV C1	IV, V C2, C3
I, II, III	C0	6	8	10
II, III, IV	C1	8	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	15

Предприятия обслуживания могут размещаться в первых этажах, выходящих на улицы жилых домах или пристраиваться к ним при условии, что загрузка предприятий и входы для посетителей располагаются со стороны улицы.

Допускается сооружение пристроек, балконов, мансардных этажей к многоквартирным жилым домам только в соответствии с утвержденной проектной документацией.

На придомовых территориях допускается устройство газонов, клумб и палисадов с ограждением высотой не более 1.20м.

Изменение цвета фасадов домов осуществляется по согласованию с местным органом архитектуры.

Расстояние от площадок с контейнерами бытового мусора до окон жилых домов следует устанавливать не менее 20.0 метров, границ участков детских учреждений, школ, больниц - 25.0 метров, озелененных площадок - не менее 20 метров.

1.2.ЖЗ. Зона малоэтажной жилой застройки.

Жилые зоны ЖЗ расположены в следующих населенных пунктах Новоберезовского сельского поселения: с.Тархань, с.Старое Березово, с.Новое Березово.

Обозначение зоны (код)		ЖЗ
Виды использования	Градостроительный регламент	


<p>Основные виды разрешенного использования.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - для индивидуального жилищного строительства; - для ведения личного подсобного хозяйства; - блокированная жилая застройка; - малоэтажная многоквартирная жилая застройка; - гостевые жилые дома, павильоны; - охотничьи домики; - гостиницы; - детские дошкольные учреждения; - школы общеобразовательные; - библиотеки, клубы, музеи в т.ч. под открытым небом, студии, музыкальные школы; - аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи; - административные учреждения, офисы, конторы; - отдельно стоящие объекты торговли площадью до 500 кв.м; - кафе, бары, рестораны; - парикмахерские, бани, учреждения бытового обслуживания населения и др. объекты, связанные с предоставлением услуг населению; - спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения; - отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га; - мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (исключая производства в результате которых образуются запахи, шумы, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м. - площадки для занятий спортом, теннисные корты; - остановочные павильоны общественного транспорта; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).
<p>Вспомогательные виды разрешенного использования</p>	<ul style="list-style-type: none"> - хозяйственные постройки различного назначения, в т.ч для содержания домашних животных и птицы (при условии соблюдения санитарно-гигиенических норм за исключением фермерских хозяйств) - ведение огородничества - ведение садоводства - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; - детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения, малые архитектурные формы; - бассейны в границах приусадебных участков; - площадки для мусорных контейнеров; - встроенные или отдельно стоящие гаражи, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок; - открытые стоянки для гостевого транспорта; - пожарные депо, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); - сети и объекты инженерного обеспечения (водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, газоснабжения,

	связи (за исключением объектов сотовой связи); - подъездные автодороги.
Условно разрешенные виды использования.	- объекты религиозного назначения; - малые предприятия, мини-фермы и другие сельскохозяйственные объекты, не требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м; - объекты различного назначения, оказывающие воздействие на окружающую среду - загрязнение почв, воздуха, воды (шум, вибрация, выбросы в атмосферу, электромагнитное, радиационное излучение, запахи и иные вредные воздействия), требующие установления санитарно-защитной зоны 50 м и более.

Предельный минимальный размер земельного участка	20 м	Минимальная ширина участков вдоль фронта улицы
Предельная минимальная площадь земельного участка	30 кв. м.	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	Максимальный размер общей площади земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства 5000 кв.м.
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	2 этажа	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%	для жилых домов
	60%	для иных объектов

1.3. ЖЗп. Перспективная зона малоэтажной жилой застройки.

Жилые зоны расположены в следующих населенных пунктах Новоберезовского сельского поселения: с.Тархань, с.Старое Березово.

Обозначение зоны (код)	
Виды использования	Градостроительный регламент
Основные виды разрешенного использования.	- для индивидуального жилищного строительства; - для ведения личного подсобного хозяйства; - блокированная жилая застройка; - малоэтажная многоквартирная жилая застройка; - гостевые жилые дома, павильоны; - охотничьи домики; - гостиницы;

	<ul style="list-style-type: none"> - детские дошкольные учреждения; - школы общеобразовательные; - библиотеки, клубы, музеи в т.ч. под открытым небом, студии, музыкальные школы; - аптеки, амбулаторно-поликлинические учреждения, пункты оказания первой медицинской помощи; - административные учреждения, офисы, конторы; - отдельно стоящие объекты торговли площадью до 500 кв.м; - кафе, бары, рестораны; - парикмахерские, бани, учреждения бытового обслуживания населения и др. объекты, связанные с предоставлением услуг населению; - спортивные и физкультурно-оздоровительные учреждения; - отдельные объекты общественно-делового и коммунального назначения с площадью участка, как правило, не более 0,5 га; - мини-производства, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (исключая производства в результате которых образуются запахи, шумы, вибрация, магнитные поля, радиационное воздействие, загрязнение почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов. Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25 м. - площадки для занятий спортом, теннисные корты; - остановочные павильоны общественного транспорта; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы).
<p>Вспомогательные виды разрешенного использования</p>	<ul style="list-style-type: none"> - хозяйственные постройки различного назначения, в т.ч для содержания домашних животных и птицы (при условии соблюдения санитарно-гигиенических норм за исключением фермерских хозяйств) - ведение огородничества - ведение садоводства - индивидуальные резервуары для хранения воды, скважины для забора воды, индивидуальные колодцы; - детские площадки с элементами озеленения, площадки для отдыха с элементами озеленения, малые архитектурные формы; - бассейны в границах приусадебных участков; - площадки для мусорных контейнеров; - встроенные или отдельно стоящие гаражи, но не более чем на 2 транспортных средства на 1 земельный участок; - открытые стоянки для гостевого транспорта; - пожарные депо, оборудование пожарной охраны (гидранты, резервуары); - сети и объекты инженерного обеспечения (водоснабжения, электроснабжения, теплоснабжения, канализации, газоснабжения, связи (за исключением объектов сотовой связи)); - подъездные автодороги.
<p>Условно разрешенные виды использования</p>	<ul style="list-style-type: none"> - объекты религиозного назначения; - малые предприятия, мини-фермы и другие сельскохозяйственные объекты, не требующие устройства санитарно-защитных зон шириной более 50 м; - объекты различного назначения, оказывающие воздействие на

	окружающую среду - загрязнение почв, воздуха, воды (шум, вибрация, выбросы в атмосферу, электромагнитное, радиационное излучение, запахи иные вредные воздействия), требующие установления санитарно-защитной зоны 50 м и более.
--	--

Предельный минимальный размер земельного участка	20 м	Минимальная ширина участков вдоль фронта улицы
Предельная минимальная площадь земельного участка	30 кв. м.	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	Максимальный размер общей площади земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства 5000 кв.м.
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	от красной линии улиц не менее чем на 5 м, от красной линии проездов - не менее чем на 3 м. Расстояние от хозяйственных построек до красных линий улиц и проездов должно быть не менее 5 м.	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	2 этажа	Для объектов основного и условно разрешенного видов использования
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	40%	для жилых домов
	60%	для иных объектов

Для зон ЖЗ, ЖЗп

Вспомогательные постройки (гаражи, бани, летние кухни, бассейны, теплицы, помещения для содержания животных, мастерские, сараи для содержания инвентаря и др.) – высотой до 1 этажа.

До границы соседнего участка расстояния по санитарно-бытовым условиям должны быть не менее:

- от жилого дома - 3 м;
- от построек для содержания скота и птицы - 4 м;
- от других построек (бани, гаража и др.) - 1 м;
- от стволов высокорослых деревьев - 4 м; среднерослых - 2 м;
- от кустарника - 1 м.

На территориях с застройкой усадебными жилыми домами расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должно быть не менее 6 метров.

В зоне сложившейся застройки при реконструкции зданий, сооружений не допускается нарушать существующую линию застройки.

Размещение вспомогательных зданий и сооружений в пределах выделенных земельных участков не должно выходить за линию застройки.

Максимальное количество поголовья домашних животных, содержащихся на приусадебных участках, определяется нормативами, утверждаемыми органами местного самоуправления.

Постройки для содержания скота и птицы допускается пристраивать к усадебным домам при изоляции их от жилых комнат не менее чем тремя подсобными помещениями; при этом помещения для скота и птицы должны иметь изолированный наружный вход, расположенный не ближе 7 м от входа в дом.

Складирование отходов жизнедеятельности скота и птицы допускается исключительно на закрытых площадках на расстоянии не менее 10 м от окон и входов жилых помещений на соседних участках и на расстоянии 1 м от границы земельного участка.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному письменному согласию собственников жилых домов.

В целях наименьшего затенения соседних участков расстояние от дома, хозяйственных построек и сооружений до границ соседних участков, расположенных с востока, севера и запада, и промежуточных положений, должно составлять не менее 0,5 высоты указанных строений (сооружений), измеренной от планировочной отметки земли до конька крыши (до верхней отметки сооружений).

Минимальные противопожарные расстояния между зданиями (расстояния в свету между наружными стенами или другими конструкциями, при наличии выступающих более чем на 1 м конструкций, выполненных из горючих материалов, принимается расстояние между этими конструкциями) определяются в соответствии с Федеральным законом от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности" (табл.1).

Таблица 1

Степень огнестойкости здания	Класс конструктивной пожарной опасности	Минимальные расстояния при степени огнестойкости и классе конструктивной пожарной опасности зданий, сооружений и строений, метры		
		I, II, III C0	II, III, IV C1	IV, V C2, C3
I, II, III	C0	6	8	10
II, III, IV	C1	8	10	12
IV, V	C2, C3	10	12	15

Расстояния между жилым домом и хозяйственными постройками, а также между хозяйственными постройками в пределах одного земельного участка (независимо от суммарной площади застройки) не нормируются.

Для двухэтажных зданий, сооружений и строений каркасной и щитовой конструкции V степени огнестойкости, а также зданий, сооружений и строений с кровлей из горючих материалов противопожарные расстояния следует увеличивать на 20 процентов.

Противопожарные расстояния от одно-, двухквартирных жилых домов и хозяйственных построек (сарая, гаражей, бань) на приусадебном земельном участке до жилых домов и хозяйственных построек на соседних приусадебных участках допускается уменьшать до 6 метров при условии, что стены зданий, обращенные друг к другу, не имеют оконных проемов, выполнены из негорючих материалов или подвергнуты огнезащите, а кровля и карнизы выполнены из негорючих материалов.

Противопожарные расстояния от границ застройки сельских поселений с одно-, двухэтажной индивидуальной застройкой до лесных массивов - не менее 15 метров.

Расстояние от площадок с контейнерами бытового мусора до границ участков жилых домов, детских учреждений, озелененных площадок следует устанавливать в соответствии с действующими санитарными нормами.

Расстояние от границ участков производственных объектов, размещаемых в общественно-деловых и смешанных зонах, до жилых и общественных зданий, а также до границ участков дошкольных и общеобразовательных учреждений, учреждений здравоохранения и отдыха следует принимать в соответствии с действующими санитарными нормами.

Земельные участки индивидуального жилищного строительства должны быть огорожены.

Запрещается установка ограждений за «красной линией», которая определяется градостроительным планом участка.

Конструкцию ограждения участка со стороны улиц рекомендуется делать прозрачным высотой не более 2-х метров. Характер ограждения, его высота должны быть единообразными как минимум на протяжении одного квартала с обеих сторон.

Допускается устройство некапитального ограждения палисада высотой не более 1,2 метра. Конструкцию ограждения палисада рекомендуется делать прозрачной. Расстояние от фасада дома рекомендуется соблюдать от 1,5 до 5,0 метров (запрещается размещение ограждения палисада в охранной зоне инженерных коммуникаций).

Расстояние от полотна дороги до ограждения должно быть не менее 3 метров, на границе с соседними участками ограждение должно устраиваться с учетом минимального затенения соседних участков, высотой не более 2,0 м до наиболее высокой части ограждения.

Ограждение участков со стороны улиц должно быть выполнено из доброкачественных материалов, отвечающих требованиям формирования эстетичного вида улицы.

Благоустройство придомовой территории со стороны улицы перед ограждением допускает озеленение не выше 2 метров. При наличии расстояния между проезжей частью и ограждением более 2 метров, допускается озеленение выше 2 метров, при условии, что воздушный проем от линии электропередачи до верха озеленения составляет не менее 1 метра.

Обязательно обустройство и озеленение прилегающих к земельным участкам тротуаров и газонов.

Иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с утвержденной документацией по планировке территории.

Для организации бытового обслуживания населения допускается устройство встроенных в жилые дома общественных бытовых учреждений (парикмахерских, кафе, пунктов проката, магазинов продовольственных и непродовольственных товаров).

При этом общая площадь встроенных учреждений не должна превышать 150 кв.м. Упомянутые учреждения и предприятия могут иметь центроформирующее значение и размещаться в центральной части поселения или жилого образования.

Встроенные учреждения общественного назначения должны иметь входы, изолированные от жилой части здания. Участок встроенного учреждения должен быть подразделен на жилую и общественную части с размещением в последние зоны для посетителей и хозяйственного двора. Перед входом в здание необходимо предусмотреть стоянку транспортных средств.

Параметры инженерной обеспеченности территории:

- водоснабжение следует производить от централизованных систем в соответствии со СНиП 2.04.02-84, допускается использовать для водоснабжения индивидуальные источники водоснабжения (скважины, колодцы);

- подключение к централизованной системе канализации или местное канализование;

- централизованный сбор бытовых отходов осуществляет специализированная организация.

Жилые зоны не должны пересекаться дорогами I, II и III категорий, а также дорогами, предназначенными для движения сельскохозяйственных машин.

Высота зданий общеобразовательных учреждений для основных строений не более 3-х этажей.

Площадь земельных участков школ должна приниматься в соответствии с действующими нормативами по проектированию школьных учреждений.

При размещении жилых домов для учителей участки для их размещения должны примыкать непосредственно к земельным участкам школ, но быть от них изолированы и иметь отдельные входы и въезды.

Земельные участки школ и школ-интернатов предусматривают ограждение по всему периметру, высотой 1,2 м.

2. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны.

2.1. Д1. Зона административного и культурно-бытового обслуживания.

Зоны Д1 расположены в с.Старое Березово, с.Новое Березово Новоберезовского сельского поселения.

Обозначение зоны (код)	Д1	
Виды использования	Градостроительный регламент	
Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - административно-хозяйственные, деловые, общественные учреждения и организации; - кредитно-финансовые учреждения; - органы местного самоуправления, общественного самоуправления; - отделения связи; - библиотеки, клубы, музеи, студии, музыкальные школы; - гостиницы; - магазины, супермаркеты; - кафе, бары, рестораны; - пожарные депо; - бани, сауны; - сооружения культа; - общественные центры (комплексы); - торговые центры (комплексы); - рынки; - автомойки. 	
Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; - общественные туалеты; 	
Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - сезонные торговые объекты; - сады, скверы; - площадки для сбора мусора. 	
Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - жилые здания разных типов; - мало и среднеэтажные здания смешанного использования с жилыми помещениями на верхних этажах и размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения; - жилищно-эксплуатационные службы (без гаражей и ремонтных мастерских); - амбулаторно-поликлинические учреждения; - инженерно-технические объекты; - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы). 	

Зона предназначена для размещения государственных и муниципальных учреждений, комплексных многофункциональных зон общественно-деловой и коммерческой сферы, необходимых объектов инженерной и транспортной инфраструктуры.

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земель-		

ных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	3 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%	
Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011		

2.2. Д5. Зона культовых сооружений.

Зоны Д5 расположены в с.Новое Березово Новоберезовского сельского поселения.

Обозначение зоны (код)	Д5	
Виды использования	Градостроительный регламент	
Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - храмы; - часовни; - воскресные школы; - жилые дома служебного фонда для персонала. 	
Вспомогательные виды разрешенного использования. Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; - сады, скверы; - площадки для сбора мусора; - инженерно-технические объекты. 	
Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы). 	

Зона предназначена для создания условий для функционирования существующих и реконструируемых и создания новых объектов культового назначения видов конфессий, распространенных на территории Российской Федерации.

Объекты, относящиеся к данной зоне, требуют специального согласования.

Все объекты размещаются в соответствии с требованиями СанПиН, СНиП, СП и другими нормативными документами, действующими на территории Российской Федерации.

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	200 кв. м.	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3м	
Предельное количество этажей или предель-	3 этажа	

ная высота зданий, строений, сооружений		
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	60%	
Расстояния по горизонтали (в свету) от зданий, строений и сооружений до ближайших подземных инженерных сетей следует принимать по СП 42.13330.2011		

3. Градостроительные регламенты. Производственная и коммунально-складская зона.

3.1. ПЗ. Зона коммунально-складских организаций V класса.

Зоны расположены в с.Новое Березово.

Обозначение зоны (код)	ПЗ
Виды использования	Градостроительный регламент
Основные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - коммунально-складские организации; - объекты складского назначения; - предприятия автосервиса, станции технического обслуживания; - административно-хозяйственные, деловые и общественные учреждения и организации; - учреждения жилищно-коммунального хозяйства; - многофункциональные деловые и обслуживающие здания; - пождепо; - ветлечебницы; - сооружения для хранения транспортных средств.
Вспомогательные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - открытые стоянки краткосрочного хранения автомобилей, площадки транзитного транспорта с местами хранения автобусов, грузовиков, легковых автомобилей;
Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - площадки отдыха для персонала предприятий; - сады, скверы; - площадки для сбора мусора.
Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - предприятия общественного питания (кафе, столовые, буфеты), связанные с непосредственным обслуживанием предприятий; - общежития краткосрочного проживания, служебные гостиницы, связанные с производством; - пункты первой медицинской помощи; - автозаправочные станции.

Зона предназначена для формирования комплексов производственных и коммунальных предприятий, объектов инженерной и транспортной инфраструктуры не выше IV класса, с низким уровнем шума и загрязнения.

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3,0 м	

Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению	

Ширина охранных зон инженерных сетей составляет:

ЛЭП 500 кВ - 30 м;

ЛЭП 110 кВ - 20 м;

ЛЭП 35 кВ - 15 м;

ЛЭП 6-10кВ - 10 м;

Межпоселковые газораспределительные сети высокого давления – 7 м;

Газопроводы низкого давления – 2 м;

Подземные источники водоснабжения – 50 м.

Охранные зоны устанавливаются вдоль воздушных линий электропередач в виде части поверхности участка земли и воздушного пространства ограниченной параллельными вертикальными плоскостями отстоящими на вышеуказанных расстояниях по обе стороны от крайних проводов.

В охранных зонах запрещается:

а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередач;

б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах указанных зон;

в) разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередач;

г) размещать свалки;

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением свыше 1000 вольт, помимо вышеуказанных действий, запрещается:

а) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

б) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов, за исключением гаражей-стоянок автомобилей, принадлежащих физическим лицам, проводить любые мероприятия, связанные с большим скоплением людей, не занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

в) использовать (запускать) любые летательные аппараты, в том числе воздушных змеев, спортивные модели летательных аппаратов (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

В пределах охранных зон без письменного решения сетевых организаций о согласовании юридическим и физическим лицам запрещаются:

а) строительство, капитальный ремонт, реконструкция или снос зданий и сооружений;

б) горные, взрывные, мелиоративные работы, в том числе связанные с временным затоплением земель;

в) посадка и вырубка деревьев и кустарников;

г) проезд машин и механизмов, имеющих общую высоту с грузом или без груза от поверхности дороги более 4,5 метра (в охранных зонах воздушных линий электропередачи);

д) полевые сельскохозяйственные работы с применением сельскохозяйственных машин и оборудования высотой более 4 метров.

В охранных зонах, установленных для объектов электросетевого хозяйства напряжением до 1000 вольт запрещается:

а) размещать детские и спортивные площадки, стадионы, рынки, торговые точки, полевые станы, загоны для скота, гаражи и стоянки всех видов машин и механизмов;

б) складировать или размещать хранилища любых, в том числе горюче-смазочных, материалов;

Для получения письменного решения о согласовании осуществления действий, в зонах охраны воздушных линий электропередач заинтересованные лица обращаются с письменным

заявлением к сетевой организации (ее филиалу, представительству или структурному подразделению), ответственной за эксплуатацию соответствующих объектов электросетевого хозяйства, не позднее чем за 15 рабочих дней до осуществления необходимых действий.

4. Градостроительные регламенты. Природно-рекреационные зоны.

4.1. P1. Зона спортивных комплексов и сооружений.

Зона предназначена для сохранения и развития территорий, предназначенных для занятий физической культурой и спортом (с размещением спортивных объектов), а также отдыха.

Зоны расположены на запад от с.Новое Березово.

Обозначение зоны (код)	P1	
Виды использования	Градостроительный регламент	
Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - физкультурно-оздоровительные сооружения; - спортзалы, бассейны; - спортклубы; - спортивные школы; - спортплощадки; - теннисные корты; - бани, сауны; - предприятия общественного питания. 	
Вспомогательные виды разрешенного использования. Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей; - сады, скверы; - площадки для сбора мусора; - общественные туалеты. 	
Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - пункты оказания первой медицинской помощи; - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы). 	

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,0 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	2 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	20%	

4.2. P3. Зеленые зоны населенных пунктов.

РЗп. Перспективная зона озелененных территорий.

Зоны выделены для обеспечения правовых условий сохранения и использования природных объектов в целях кратковременного отдыха, спорта и проведения досуга на обустроенных открытых пространствах, за исключением территорий, попадающих в зону влияния санитарно-защитных зон, при соблюдении следующих видов разрешенного использования недвижимости.

Зоны РЗ расположены в с.Тархань, с.Старое Березово, с.Новое Березово. Зона РЗп расположена в с.Новое Березово.

Обозначение зоны (код)	РЗ	РЗп
Виды использования	Градостроительный регламент	
Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - парки, скверы, бульвары, иные зеленые насаждения; - набережные; - спортивные площадки. 	
Вспомогательные виды разрешенного использования. Вспомогательные виды разрешенного использования	<ul style="list-style-type: none"> - парковки и стоянки автомобильного транспорта для обслуживания зон отдыха; - площадки для сбора мусора; - общественные туалеты; - площадки для выгула собак; - киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения. 	
Условно разрешенные виды использования.	<ul style="list-style-type: none"> - гостиницы, центры обслуживания туристов; - универсальные спортивные и развлекательные комплексы; - предприятия общественного питания (кафе, летние кафе, рестораны); - пункты оказания первой медицинской помощи; - зоопарки, зооуголки; - ветеринарные приемные пункты; - отдельно стоящие объекты монументально-декоративного искусства (скульптурные памятники, обелиски, стелы). 	

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,0 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	2 этажа	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	20%	

5. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования и животноводства.

5.1. С1. Зона сельскохозяйственный угодий.

Зона предназначена для размещения объектов и осуществления хозяйственной деятельности, связанной выращиванием и переработкой продукции сельскохозяйственного производства.

Обозначение (код)	зоны		С1	
----------------------	------	--	----	--

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель допускается для осуществления видов деятельности в сфере сельского хозяйства в соответствии с действующим законодательством.

Сельскохозяйственные угодья - пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями в составе земель сельскохозяйственного назначения имеют приоритет в использовании и подлежат особой охране.

Использование земель сельскохозяйственного назначения или земельных участков в составе таких земель, предоставляемых на период осуществления строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, осуществляется при наличии утвержденного проекта рекультивации таких земель для нужд сельского хозяйства без перевода земель сельскохозяйственного назначения в земли иных категорий.

В целях охраны земель собственники земельных участков, землепользователи, землевладельцы и арендаторы земельных участков обязаны проводить мероприятия по:

- 1) сохранению почв и их плодородия;
- 2) защите земель от водной и ветровой эрозии, селей, подтопления, заболачивания, вторичного засоления, иссушения, уплотнения, загрязнения радиоактивными и химическими веществами, захламления отходами производства и потребления, загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и других негативных (вредных) воздействий, в результате которых происходит деградация земель;
- 3) защите сельскохозяйственных угодий от зарастания деревьями и кустарниками, сорными растениями, а также защите растений и продукции растительного происхождения от вредных организмов (растений или животных, болезнетворных организмов, способных при определенных условиях нанести вред деревьям, кустарникам и иным растениям);
- 4) ликвидации последствий загрязнения, в том числе биогенного загрязнения, и захламления земель;
- 5) сохранению достигнутого уровня мелиорации;
- 6) рекультивации нарушенных земель, восстановлению плодородия почв, своевременному вовлечению земель в оборот;
- 7) сохранению плодородия почв и их использованию при проведении работ, связанных с нарушением земель.

Внедрение новых технологий, осуществление программ мелиорации земель и повышения плодородия почв запрещаются в случае их несоответствия предусмотренным законодательством экологическим, санитарно-гигиеническим и иным требованиям.

При проведении связанных с нарушением почвенного слоя строительных работ и работ по добыче полезных ископаемых плодородный слой почвы снимается и используется для улучшения малопродуктивных земель.

В целях предотвращения деградации земель, восстановления плодородия почв и загрязненных территорий допускается консервация земель с изъятием их из оборота в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

Градостроительный регламент не устанавливается, в соответствии с требованиями Федерального законодательства.

5.2. С2. Зона животноводческих хозяйств III класса.

Зона расположена в с. Старое Березово, с. Новое Березово и предназначена для размещения объектов и осуществления хозяйственной деятельности, связанной с сельским хозяйством и животноводством.

Обозначение (код)	зоны		С2	
----------------------	------	--	----	--

Виды использования	Градостроительный регламент
Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - фермы крупного рогатого скота менее 1200 голов, фермы коневодческие; - фермы овцеводческие на 5-30 тыс. голов; - свинофермы до 4000 тыс. голов; - фермы птицеводческие до 100 тыс. кур-несушек и до 1млн. бройлеров; - площадки для буртования помета и навоза; - зверофермы, гаражи и парки по ремонту, технологическому обслуживанию и хранению грузовых автомобилей и сельскохозяйственной техники; - для ведения сельскохозяйственного производства, создания защитных лесных насаждений, научно-исследовательских, опытно-производственных, учебных и иных связанных с сельскохозяйственным производством целей; - фермерские хозяйства, личные подсобные хозяйства, садоводство, животноводство, огородничество.
Вспомогательные виды разрешенного использования.	- объекты и хозяйственная деятельность, обеспечивающая деятельность объектов основного вида разрешенного использования.
Условно разрешенные виды использования.	

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	300 кв.м	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	3,0 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению	

6. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

6.1. К1. Зона кладбищ.

Зона кладбищ выделена с целью создания вокруг них санитарно-защитной зоны. Кладбища расположены в следующих населенных пунктах: с.Темгенево, с.Старое Березово, с.Новое Березово.

Обозначение зоны (код)	K1
Виды использования	Градостроительный регламент
Основные виды разрешенного использования.	<ul style="list-style-type: none"> - действующие кладбища; - кладбища, закрытые на период консервации; - захоронения;

	- новые кладбища.
Вспомогательные виды разрешенного использования.	- вспомогательные объекты, связанные с функционированием кладбищ; - временные парковки и стоянки автомобильного транспорта; - пункты оказания первой медицинской помощи; - площадки для сбора мусора; - общественные туалеты; - киоски, временные павильоны розничной торговли ритуальными принадлежностями.
Условно разрешенные виды использования.	- объекты, связанные с отпращиванием культа; - мастерские по изготовлению ритуальных принадлежностей.

Предельный минимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная минимальная площадь земельного участка	не подлежит установлению	
Предельный максимальный размер земельного участка	не подлежит установлению	
Предельная максимальная площадь земельного участка	100 000 кв.м.	
Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	1,0 м	
Предельное количество этажей или предельная высота зданий, строений, сооружений	не подлежит установлению	
Максимальный процент застройки в границах земельного участка	не подлежит установлению	

Расстояние от кладбищ до стен жилых домов, зданий детских и лечебных учреждений допускается принимать по согласованию с местными органами санитарного надзора, но принимать не менее 100 м.


После закрытия кладбища традиционного захоронения по истечении 25 лет после последнего захоронения расстояния до жилой застройки могут быть сокращены до 50 м.

Минимальные расстояния от кладбищ традиционного и смешанного захоронения и крематориев (в зависимости от площади земельного участка) до стен жилых домов (дачных и садоводческих товариществ) и зданий общеобразовательных школ, детских дошкольных и лечебных учреждений устанавливаются в соответствии с СанПиНом и строительными правилами, но не менее 50 м.

7. Градостроительные регламенты. Зоны с особыми условиями использования.

7.1. Р4. Зона ООПТ регионального значения.

Зона предназначена для сохранения существующего природного ландшафта, зеленых массивов.

Обозначение зоны (код)	Р4 
Виды использования	Градостроительный регламент
Основные виды разрешенного использования.	- объекты, связанные с организацией ООПТ; - массивы зеленых насаждений.


Вспомогательные виды разрешенного использования.	- определяются в соответствии с видом ООПТ.
Вспомогательные виды разрешенного использования	
Условно разрешенные виды использования.	

Градостроительный регламент не устанавливается, в соответствии с требованиями Федерального законодательства.

7.2. Зона затопления (паводок 1% обеспеченности).

В границах зоны затопления запрещается размещение новых поселений, кладбищ, скотомогильников и строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод. В качестве мероприятий по защите территорий от затоплений и подтоплений необходимы специальные мероприятия инженерной подготовки:

- искусственное повышение поверхности территорий;
- устройство дамб обвалования;
- строительство набережных и берегозащитных сооружений;
- регулирование стока и отвода поверхностных и подземных вод;
- устройство дренажных систем и отдельных дренажей;
- регулирование русел и стока рек;
- обследование паводкоопасных территорий.

Обозначение зоны (код)	
------------------------	--

Градостроительный регламент не устанавливается, в соответствии с требованиями Федерального законодательства.

7.3. Санитарно-защитные зоны предприятий и объектов.

Санитарно-защитные зоны производственных и других объектов, выполняющие средозащитные функции, включаются в состав тех территориальных зон, в которых размещаются эти объекты. Допустимый режим использования и застройки санитарно-защитных зон необходимо принимать в соответствии с действующим законодательством, настоящими нормами и правилами, санитарными правилами, приведенными в СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200, а также по согласованию с местными органами санитарно-эпидемиологического надзора.

В районах, подверженных радиационному загрязнению территорий поселений, при зонировании необходимо учитывать возможность поэтапного изменения режима использования этих территорий после проведения необходимых мероприятий по дезактивации почвы и объектов недвижимости

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон устанавливаются в целях обеспечения требуемых гигиенических норм, уменьшения отрицательного влияния на окружающее население.

Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории санитарно-защитных зон (далее - СЗЗ) определяются режимами использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Санитарно-защитные зоны на территории Новоберезовского сельского поселения установлены в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 и приведены в табл. 1.

На территории СЗЗ допускается размещать:

- сельхозугодья для выращивания технических культур, не используемых для производства продуктов питания;

- пожарные депо, бани, прачечные, объекты торговли и общественного питания, гаражи, площадки и сооружения для хранения общественного и индивидуального транспорта, автозаправочные станции, а также связанные с обслуживанием предприятия-источника СЗЗ здания общественные здания административного назначения;

- местные и транзитные коммуникации, ЛЭП, электроподстанции, нефте - и газопроводы, 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;

Санитарно-защитная зона предприятий должна быть озеленена - не менее 40% площади.

Градостроительный регламент не устанавливается, в соответствии с требованиями Федерального законодательства.

7.4. Водоохранные и прибрежные зоны водных объектов.

Водные объекты Новоберезовского сельского поселения и их характеристики представлены в таблице.

Река	Длина, км	Водоохранная зона, м
Цна	451	200

Водоохранные зоны рек включают поймы, надпойменные террасы, бровки и крутые склоны коренных берегов, а также овраги и балки, непосредственно впадающие в речную долину или озерную котловину.

Ширина водоохранной зоны устанавливается в зависимости от протяженности реки. Для рек и ручьев, протяженностью до 10 км водоохранная зона устанавливается в размере 50 м; от 10 до 50 км - в размере 100 м.

Для русловых водохранилищ, расположенных на реке, водоохранная зона и прибрежная защитная полоса устанавливаются по ширине водоохранной и прибрежной защитной полосе реки.

Ширина прибрежной защитной полосы устанавливается в зависимости от уклона берега водного объекта и составляет тридцать метров для обратного или нулевого уклона, сорок метров для уклона до трех градусов и пятьдесят метров для уклона три и более градуса.

В отдельных, установленных законом случаях, размеры водоохранной зоны и прибрежной защитной полосы могут иметь и иные значения.

Ширина береговой полосы водных объектов общего пользования составляет 20 м, за исключением береговой полосы каналов, а также рек и ручьев, протяженность которых от истока до устья не более чем 10 км (береговая полоса 5 м).

В пределах водоохранных зон устанавливаются прибрежные защитные полосы, на территории которых вводятся дополнительные ограничения хозяйственной и иной деятельности.

Полоса земли вдоль береговой линии водного объекта общего пользования (береговая полоса) предназначается для общего пользования. Каждый гражданин вправе пользоваться (без использования механических транспортных средств) береговой полосой водных объектов общего пользования для передвижения и пребывания около них, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

В границах водоохранных зон и прибрежных защитных полос действуют следующие ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

В границах водоохранных зон запрещается:

- 1) использование сточных вод для удобрения почв;
- 2) размещение кладбищ, скотомогильников, мест захоронения отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ;

- 3) осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений;

- 4) движение и стоянка транспортных средств (кроме специальных транспортных средств), за исключением их движения по дорогам и стоянки на дорогах и в специально оборудованных местах, имеющих твердое покрытие.

В границах водоохранных зон допускаются проектирование, размещение, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию и эксплуатация хозяйственных и иных объектов при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.

В границах прибрежных защитных полос наряду с перечисленными ограничениями запрещаются:

- 1) распашка земель;
- 2) размещение отвалов размываемых грунтов;
- 3) выпас сельскохозяйственных животных и организация для них летних лагерей, ванн.

Береговой полосой общего пользования вправе пользоваться каждый гражданин (без использования механических транспортных средств) для передвижения и пребывания около водного объекта, в том числе для осуществления любительского и спортивного рыболовства и причаливания плавучих средств.

4. Установление на местности границ водоохранных зон и границ прибрежных защитных полос водных объектов, в том числе посредством специальных информационных знаков, осуществляется в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории водоохранных и прибрежных зон водных объектов определяются специальными режимами осуществления хозяйственной и иной деятельности, установленными Водным кодексом РФ.

Градостроительный регламент не устанавливается, в соответствии с требованиями Федерального законодательства.

Статья 29. Территории зон охраны объектов культурного наследия.

В границах Новоберезовского сельского поселения расположены следующие объекты культурного наследия, представляющие историческую, научную, художественную или иную культурную ценность, относящиеся к числу выявленных:

Памятники архитектуры:

- выявленный объект культурного наследия - Казанская церковь – XIX в. в селе Новое Березово. Площадь объекта с охранной зоной - 0,65 га.

Места размещения нанесены на карте градостроительного зонирования.

В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия они подлежат государственной охране.

Границы зон охраны существующих и вновь выявленных объектов культурного наследия, особые режимы использования земель и градостроительные регламенты в границах этих зон устанавливаются в соответствии с проектом зон охраны объектов культурного наследия, утверждаемым Правительством Рязанской области по согласованию с органом государственной охраны объектов культурного наследия Рязанской области и другими государственными органами, а также с органом местного самоуправления, на территории которого устанавливаются зоны охраны.

Ограничения (обременения) прав на земельные участки, расположенные в зонах охраны, возникающие на основании решения об установлении данных зон, подлежат государственной регистрации.

Соблюдение особых режимов использования земель и градостроительных регламентов в границах зон охраны территорий объектов культурного наследия является обязательным для физических и юридических лиц при осуществлении градостроительной, хозяйственной и иной деятельности.

До разработки проекта охранных зон вышеуказанных объектов культурного наследия осуществление всех видов хозяйственной деятельности связанных со строительством, добычей полезных ископаемых подлежит согласованию с ГУК «Центр сохранения объектов культурного наследия Комитета по культуре и туризму Рязанской области».

Градостроительный регламент не устанавливается, в соответствии с требованиями Федерального законодательства.

Статья 30. Ограничения использования территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения устанавливаются для охраны, предотвращения загрязнения и засорения источников питьевого водоснабжения.

2. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения определяются режимами использования зон санитарной охраны источников питьевого водоснабжения (далее - ЗСО), устанавливаемыми в соответствии с законодательством Российской Федерации о санитарно-эпидемиологическом благополучии населения.

Зоны санитарной охраны устанавливаются по первому поясу на расстоянии не менее 30 м от водозабора при использовании защищенных подземных вод и на расстоянии не менее 50 м – при использовании недостаточно защищенных подземных вод, для водонапорной башни – не менее 10 м.

Граница первого пояса ЗСО группы подземных водозаборов должна находиться на расстоянии не менее 30 и 50 метров от крайних скважин.

3. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по первому поясу:

1) Территория первого пояса ЗСО должна быть спланирована для отвода поверхностного стока за ее пределы, озеленена, ограждена и обеспечена охраной. Дорожки к сооружениям должны иметь твердое покрытие.

2) Не допускаются 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.

3) Здания должны быть оборудованы канализацией с отведением сточных вод в ближайшую систему бытовой или производственной канализации или на местные станции очистных сооружений, расположенные за пределами первого пояса ЗСО с учетом санитарного режима на территории второго пояса.

В исключительных случаях при отсутствии канализации должны устраиваться водонепроницаемые приемники нечистот и бытовых отходов, расположенные в местах, исключающих загрязнение территории первого пояса ЗСО при их вывозе.

4) Водопроводные сооружения должны быть оборудованы с учетом предотвращения возможности загрязнения питьевой воды через оголовки и устья скважин, люки и переливные трубы резервуаров.

5) 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.

4. Мероприятия на территории ЗСО подземных источников водоснабжения по второму и третьему поясам:

1) Выявление, тампонирование или восстановление всех старых, бездействующих, дефектных или неправильно эксплуатируемых скважин, представляющих опасность в части возможности загрязнения водоносных горизонтов.

2) Бурение новых скважин и новое строительство, связанное с нарушением почвенного покрова, производится при обязательном согласовании с органами государственного санитарно-эпидемиологического надзора.

3) Запрещение закачки отработанных вод в подземные горизонты, подземного складирования твердых отходов и разработки недр земли.

4) Запрещение размещения 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 третьего пояса ЗСО только при использовании защищенных подземных вод, при условии выполнения специальных мероприятий по защите водоносного горизонта от загрязнения при наличии санитарно-эпидемиологического заключения органов государственного санитарно-эпидемиологического надзора, выданного с учетом заключения органов геологического контроля.

5) 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.

6) Также 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.

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

5. Границы второго и третьего поясов охраны источников водоснабжения определяются расчетом.

Градостроительный регламент не устанавливается, в соответствии с требованиями Федерального законодательства.

Глава 10. Заключительные положения.

Статья 31. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные до вступления в силу настоящих Правил являются действительными.

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

- 1) не являются видами, разрешенного использования, в соответствии с настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон;
- 2) имеют вид, виды разрешенного использования, в соответствии с настоящими Правилами для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохраных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов;
- 3) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше (плотность застройки - высота/этажность построек, процент застройки, коэффициент использования участка) значений, установленных настоящими Правилами 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.

Статья 32. Объекты недвижимости, несоответствующие Правилам.

1. Объекты недвижимости, являющиеся несоответствующими настоящим Правилам могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключения составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным требованиям безопасности объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на продолжение их использования.

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

Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пунктах 1, 2 части 3 статьи 31 настоящих Правил.

На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с требованиями безопасности - экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иными требованиями безопасности, устанавливаемые техническими регламентами (а до их принятия – соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

Указанные в пункте 3 части 3 статьи 31 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 вид использования недвижимости не может быть заменен на иной несоответствующий вид использования территории.

Статья 33. Ответственность за нарушение Правил.

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, а также должностные лица несут дисциплинарную, имущественную, административную, уголовную ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, законодательством Рязанской области, местными и иными нормативными правовыми актами.

Часть III. Карта градостроительного зонирования.

Деление Новоберезовского сельского поселения на территориальные зоны, границы зон отображены на картах градостроительного зонирования:

1. Карта градостроительного зонирования территории Новоберезовского сельского поселения Сасовского муниципального района Рязанской области.

ХАРАКТЕРИСТИКА, РАЗМЕРЫ САНИТАРНО-ЗАЩИТНЫХ ЗОН И САНИТАРНЫХ РАЗРЫВОВ

Таблица №1

№ П/П	Наименование предприятия	Профиль предприятия (источники загрязнения)	Существующее положение			Соблюдение санитарно-защитной зоны, санитарного разрыва	Проектные предложения		
			Санитарно-защитная зона/класс предприятия, санитарный разрыв, м				Мероприятия по охране окружающей среды для улучшения условий проживания с учетом требований I-VII глав СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03	Санитарно-защитная зона, санитарный разрыв по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03/класс предприятия, м/зона лабораторного контроля	Примечание
			по ПДВ	по СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03	принятая в ген-плане				
1	ООО «Березово»	Объект животноводства III класса (с.Новое Березово)	-	300/III	300/III	не соблюдается	-	По проекту/III/300	
2	Объект животноводства III класса	Объект животноводства III класса (с.Новое Березово)	-	300/III	300/III	не соблюдается	-	По проекту/III/300	
3	Очистные сооружения, перспектива	Очистные сооружения (с. Старое Березово, с. Новое Березово, с.Тархань)	-	50/V	50/V	соблюдается	-	По проекту/ V /50	
4	Свалка ТБО	Складирование ТБО (с. Старое Березово)	-	500/II	500/II	не соблюдается	-	По проекту/II/500	
5	Скотомогильники	Скотомогильники с захоронением в ямах (с. Новое Березово)	-	1000/I	1000/I	не соблюдается	-	По проекту/I/1000	
6	Кладбища	Закрытые кладбища, сельские кладбища (с.Тархань)	-	50/V	50/V	соблюдается	-	По проекту/ V /50	
7	Кладбища	Закрытые кладбища, сельские кладбища (с.Старое Березово, с.Новое Березово)	-	50/V	50/V	не соблюдается	-	По проекту/ V /50	
8	Коммунально-складской объект	ПМК-4 (с.Новое Березово)	-	50/V	50/V	не соблюдается	-	По проекту/ V /50	
9	Коммунально-складской объект	Зерноток (с.Новое Березово)	-	50/V	50/V	соблюдается	-	По проекту/ V /50	