|  |
| --- |
| Приложение  Утверждено  Решением Думы Михайловского муниципального района  от 25.12. 2018 г. № 327 |

# СОДЕРЖАНИЕ

# ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ ИВАНОВСКОГО СЕЛЬСКОГО ПОСЕЛЕНИЯ МИХАЙЛОВСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА С ВНЕСЕННЫМИ ИЗМЕНЕНИЯМИ

Введение 9

**ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ТЕРРИИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ**

**Глава 1. Общие положения**

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах…………….….….. 10

Статья 2. Назначение Правил, открытость и доступность информации о землепользовании и застройке………………………… .…21

Статья 3. Регламенты использования территорий и их применение……… ..23

**Глава 2. Права использования земельных участков, использования и строительные изменения объектов недвижимости, возникшие до вступления в силу правил землепользования и застройки**

Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам на земельные участки и объекты капитального строительства…………………..…29

Статья 5. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам……29

**Глава 3. Участники отношений, возникающие по поводу землепользования и застройки**

Статья 6. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку………………………………… …30

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке Поселения……… …31

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил……………………………………………………………………………….32

**Глава 4. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**

Статья 9. Право на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства………….…………………………………………………………………......34

Статья 10. Условия изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства… 36

**Глава 5. Порядок подготовки документации по планировке территории при предоставлении земельных участков физическим и юридическим лицам**

Статья 11. Общие положения о планировке территории……………..………..37

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков ……………… ...39

**Глава 6. Градостроительная подготовка территории и формирования земельных участков**

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков………………………………………………… .42

Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий ….….45

Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства ………. …46

Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации муниципального образования…………………………… ….49

Статья 17. Подготовка документации по планировке застроенных территорий для осуществления реконструкции находящихся на них объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов недвижимости и лиц, не владеющих объектами недвижимости…………………… …50

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо Администрации муниципального образования ………… 52

Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе Администрации муниципального образования……… 54

Статья 20. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства … ……… …………………………………………….....…… … ..55

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения….57

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов……………………………………..………………………………………...57

**Глава 7. Положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных и муниципальных земель**

Статья 23. Общие положения о порядке предоставления земельных участков в Ивановском сельском поселении……………..……..........................… …….61

**Глава 8. Общие положения об изъятии земельных участков, иных объектов недвижимости, установлении публичных сервитутов, резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд**

Статья 24. Основания, условия и принципы изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд ………………………………………………… ……67

Статья 25. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд……………………..69

Статья 26. Условия установления публичных сервитутов ……………………71

**Глава 9. Выделение и использование территорий общего пользования и земельных участков, применительно к** **которым не устанавливаются градостроительные регламенты**

Статья 27. Общие положения о территориях общего пользования и земельных участках, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты………………………………………………………………………...72

**Глава 10. Публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности**

Статья 28. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности ……....………….…………....……… ….… .74

Статья 29. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности……………………………………………………...… ..76

Статья 30. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила.........................................................................................................77

Статья 31. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории………………………………………………………… 78

Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства……………………………….… 80

Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства……………………………………………………………………… ...82

**Глава 11. Положения о резервировании земель, об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установление публичных сервитутов**

Статья 34. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд…………………………………………………………………………..……84

Статья 35. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд…………………………………………….84

Статья 36. Условия установления публичных сервитутов………………… ..86

**Глава 12. Строительные изменения объектов капитального строительства**

Статья 37. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства…………………………..…………………..86

Статья 38. Подготовка проектной документации ………………………..……88

Статья 39. Выдача разрешений на строительство………………………… . ...92

Статья 40. Строительство, реконструкция………………………………… . ...92

Статья 41. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию………….….92

Статья 42. Выдача разрешений на производство земляных работ…………. .92

Статья 43. Порядок осуществления земляных работ……………………….….94

**Глава 13. Информационная система обеспечения градостроительной деятельности муниципального района**

Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности……………………………………………… …100

Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней. 100

**Глава 14. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства. Ответственность за нарушение правил**

Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства……………………………………………… .……....101

Статья 47. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля…………………………………………………………...............................102

Статья 48. Ответственность за нарушение Правил……………………….…..105

**Глава 15. Внесение изменений в правила землепользования и застройки**

Статья 49. Основание и право инициативы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки…………………………………………….… 106

Статья 50. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки…………………………………………………………………………...106

Статья 51. Отклонение от Правил землепользования и застройки………..…109

**Глава 16. Положение об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами**

Статья 52. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования……………………………………………………………………. .110

Статья 53. Изменение видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования……………………………..111

Статья 54. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства…… 111

Статья 55. Предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства………………………………………………………………. …..113

Статья 56. Развитие застроенных территорий…………………….………….115

Статья 57. Освоение территории в целях строительства жилья экономического класса…………………………………………………………………………….116

Статья 58. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса………………………………………………… ……….117

Статья 59. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества……………………………………………………………… ……121

Статья 60. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления…………………………………………………………………123

**ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ**

**Глава 17. Общие положения использования градостроительных регламентов**

Статья 61. Общие принципы назначения градостроительных регламентов...........................................................................................................................126

Статья 62. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответ-ствуют градостроительному регламенту…………………………………...….127

Статья 63. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования…………………… .……128

**Глава 18. Территориальные зоны**

Статья 64. Перечень и описание территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Ивановского сельского поселния…………..….....................................................................................................132 Статья 65. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости.....................................................................133 Статья 65.1. Общественно-деловые зоны ……………………………...……...133 Статья 65.2. Жилые зоны …………………………………………………….157 Статья 65.3 Производственные зоны…………………………………………187 Статья 65.4. Рекреационные зоны …………………………. 205 Статья 65.5. Территориальная зона С1 220

Введение

Правила землепользования и застройки Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района (далее по тексту – Правила) - документ территориального зонирования, принятый в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и нормативными правовыми актами субъекта Российской Федерации, нормативными правовыми актами сельского поселения, генеральным планом сельского поселения, а также с учетом положений и иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития сельского поселения, охраны культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов, и устанавливающий территориальные зоны, регламенты использования территорий, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Часть I «Порядок регулирования и застройки» выполнен на основе Модельного положения по разработке Правил землепользования, предложенного к использованию Министерством регионального развития РФ, в части не противоречащей Градостроительному кодексу РФ.

Часть II. «Градостроительные регламенты». Состав видов использования земельных участков и объектов капитального строительства определен в соответствии с «Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения», утвержденных Приказом Министерства регионального развития РФ № 793 от декабря 2016 года и классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 с изменениями от 30 сентября 2015г.

Часть III «Карты зонирования территории. Виды территориальных зон». Выполнены в соответствии с «Требованиями к описанию и отображению в документах территориального планирования объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения», утвержденных Приказом Министерства регионального развития РФ № 793 от декабря 2016 года.

# ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ НА ОСНОВЕ ТЕРРИИТОРИАЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ

**ГЛАВА 1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ**

### Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах

В настоящих Правилах используются следующие понятия:

**разрешенное использование земельных участков и иных объектов капитального строительства** – использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование указанных объектов, установленные в соответствии с законодательством Российской Федерации и сервитутами;

**основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения технических регламентов не могут быть запрещены;

**условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** - виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые могут быть разрешены с учетом результатов публичных слушаний решением главы местной администраций поселения;

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

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

**высота здания, строения, сооружения** - расстояние по вертикали, измеренное от проектной отметки земли до наивысшей точки строения, сооружения; может устанавливаться в составе градостроительного регламента применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

**градостроительное зонирование** - зонирование территории Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов;

**градостроительный план земельного участка** – документ, утвержденный в составе документации по планировке территории, содержащий информацию о границах земельного участка, границах зон действия публичных сервитутов, градостроительных регламентах и иную информацию, определенную частями действующим законодательством, используемый для установления на местности границ земельного участка, принятия решений о предоставлении гражданам и юридическим лицам земельного участка, об изъятии земельного участка, в том числе путем выкупа, о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд, разработки проектной документации, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию; а также самостоятельный документ (утвержденный вне состава документации по планировке территории), подготовленный по запросам правообладателей ранее сформированных земельных участков, содержащий указанную информацию и используемый для разработки проектной документации, выдачи разрешения на строительство, выдачи разрешения на ввод объектов в эксплуатацию;

**генеральный план сельского поселения** – основной документ территориального планирования развития территории сельского поселения, определяющий в интересах населения и государства условия формирования среды жизнедеятельности, направления и границы развития территории сельского поселения, функциональное зонирование территории, развитие инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, требования к сохранению объектов историко-культурного наследия и особо охраняемых территорий, экологическому и санитарному благополучию;

**градостроительная деятельность** – деятельность в области территориального планирования, градостроительного регулирования, проектирования, строительства и реконструкции объектов недвижимости, осуществляемая государственными органами, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами с учётом интересов граждан, государственных, муниципальных и общественных интересов, а также национальных, историко-культурных, экологических и природных особенностей территорий сельского поселения;

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

**дачный земельный участок** - земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им в целях отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем или жилого дома с правом регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений, а также с правом выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля);

**дачный жилой дом** - жилое строение для сезонного проживания без права регистрации проживания в нем или жилой дом круглогодичного проживания с правом регистрации в нем;

**дом жилой блокированный** - здание квартирного типа, с количеством этажей не более чем три, состоящее из двух и более квартир (блоков), каждая из которых имеет непосредственный выход на приквартирный участок.

**блок жилой** - автономная часть блокированного жилого дома, включающая одну квартиру и, при необходимости, другие помещения

**дом жилой усадебного типа** – отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи, имеющий приусадебный земельный участок;

**дом жилой многоквартирный** – совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме;

**дом жилой малоэтажный** – жилой дом квартирного типа до 3-х этажей включительно;

**дом жилой среднеэтажный** – жилой многоквартирный дом до 5-ти этажей включительно;

**дом жилой многоэтажный** – жилой многоквартирный дом от 6-ти этажей и выше;

**допустимые изменения объектов недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости, в пределах установленных градостроительных регламентов;

**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, уполномоченное застройщиком представлять интересы застройщика при подготовке и осуществлении строительства, реконструкции, в том числе обеспечивать от имени застройщика заключение договоров с исполнителями, подрядчиками, осуществление контроля на стадии выполнения и приемки работ;

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

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

**арендаторы земельных участков** - лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на основании договоров аренды, договоров субаренды;

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

**красные линии** - линии, которые обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования, границы земельных участков, на которых расположены линии электропередачи, линии связи (в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения (далее - линейные объекты);

**линии градостроительного регулирования** – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов вдоль инженерно-технических коммуникаций, границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных и муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений; границы территорий общего пользования (включая дороги, улицы, проезды, площади, скверы, бульвары, набережные);

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

**межевание** - установление границ земельных участков и их формирование, как объектов недвижимости, подготавливаемых для предоставления физическим и юридическим лицам;

**объекты недвижимости** – земельные участки и объекты капитального строительства;

**объекты некапитального строительства** – объекты, выполненные из сборных конструктивных элементов или установленных без сборки конструктивных элементов на месте, без устройства заглубленных фундаментов и подземных сооружений, а также предусматривающих возможность переноса объекта без разрушения (изменения) несущих конструкций и ограждающих элементов (объекты мелкорозничной торговли и услуг: киоски, павильоны, ларьки, палатки, передвижные автофургоны, сезонные сооружения; остановочные павильоны, телефонные и туалетные кабины, металлические гаражи боксового типа, склады и ангары);

**объект капитального строительства** - здание, строение, сооружение, а также объекты, строительство которых не завершено (далее - объекты незавершенного строительства), за исключением объектов некапитального строительства;

ограниченное личное подсобное хозяйство - ведение осельничества, садоводства;

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

**перепланировка помещения** – изменение конфигурации помещения, требующее внесения изменения в кадастровый паспорт помещения;

**приквартирный земельный участок** – земельный участок, примыкающий к квартире с непосредственным выходом на него;

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

**приусадебный земельный участок** – земельный участок, предназначенный для обслуживания индивидуального жилого дома, а также для ведения личного подсобного хозяйства (развитого личного подсобного хозяйства (РЛХП) или ограниченного личного подсобного хозяйства (ОЛХП);

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

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

**развитое личное подсобное хозяйство** – ведение осельничества, садоводства, содержание крупного рогатого скота, мелкого скота и птицы;

**разрешение на строительство** - документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка или проекту планировки территории и проекту межевания территории (в случае строительства, реконструкции линейных объектов) и дающий застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных Федеральными законами и законодательством Приморского края;

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

**резервирование земельных участков** – ограничение прав собственников, владельцев и пользователей этих земельных участков в целях последующего их изъятия (выкупа) для государственных или муниципальных нужд;

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

**санитарно-защитная зона** - специальная территория с особым режимом использования, устанавливаемая вокруг объектов производств, являющихся источником воздействия на среду обитания и здоровье человека;

**сервитут** - право ограниченного пользования чужим земельным участком, устанавливаемое в виде публичного или частного сервитута;

**публичный сервитут** – ограничения, устанавливаемые законом или иным нормативным правовым актом для правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, связанные с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникации инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, линий электропередачи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны исторических и природных объектов, иных общественных нужд;

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

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

**строительство** – возведение [зданий](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B4%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5) и [сооружений](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5), а также их [капитальный](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B5%D0%BC%D0%BE%D0%BD%D1%82) и текущий ремонт, [реконструкция](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D1%81%D1%82%D1%80%D1%83%D0%BA%D1%86%D0%B8%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D1%8A%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%BE%D0%B2_%D0%BA%D0%B0%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE%D0%B3%D0%BE_%D1%81%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%B8%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0), [реставрация](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%B2%D1%80%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F) и [реновация](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B5%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%86%D0%B8%D1%8F).

**территориальная зона** - зона, для которой в настоящих Правилах определены границы и установлены градостроительные регламенты;

**территории общего пользования** - территории, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (в том числе площади, улицы, проезды, парки, набережные, скверы, бульвары), границы которых выделяются красными линиями, утверждаемыми в составе проектов планировки, а также установленные посредством границ зон действия публичных сервитутов (утвержденных в составе проектов межевания или проектов планировки, содержащих проекты межевания) части земельных участков, не включенных в состав территорий общего пользования, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц для прохода, проезда, пребывания, а также для обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения;

**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);

**целевое назначение земельных участков** – назначение земельных участков и иных объектов недвижимости, определяемое их принадлежностью к одной из категорий земель, установленных в соответствии с земельным законодательством правовыми актами территориального планирования РФ, настоящими Правилами, а также принадлежностью к целевым функциональным зонам, установленным генеральным планом сельского поселения.

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

**государственный строительный надзор** - надзор, осуществляемый при строительстве, реконструкции объектов капитального строительства, а также при их капитальном ремонте, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности таких объектов и проектная документация таких объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации либо проектная документация таких объектов капитального строительства является типовой проектной документацией или ее модификацией;

**зеленые насаждения общего пользования** - зеленые насаждения на выделенных в установленном порядке земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые бесплатен и свободен для неограниченного круга лиц (в том числе зеленые насаждения парков, городских лесов, садов, скверов, бульваров, зеленые насаждения озеленения городских улиц);

**зеленые насаждения ограниченного пользования** - зеленые насаждения на земельных участках, предназначенных для рекреационных целей, доступ на которые осуществляется на платной основе или ограничен особым режимом использования (в том числе парки специализированные, озеленение учреждений народного образования, иных учреждений);

**зеленые насаждения внутриквартального озеленения** - все виды зеленых насаждений, находящиеся в границах красных линий кварталов, кроме зеленых насаждений, относящихся к другим видам;

**земельные участки как объекты градостроительной деятельности** - часть поверхности земли, границы которой описаны и удостоверены в установленном земельным законодательством порядке, на которой и под которой расположены объекты капитального строительства, в том числе сооружения линейных объектов, а также зеленые насаждения, иные объекты благоустройства, либо которая предназначена для размещения указанных объектов;

**земли публичного использования** – земли, в состав которых включаются территории общего пользования и части не включенных в состав территорий общего пользования земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерного обеспечения и т.п.), с отображением в документации по планировке территории границ частей указанных земельных участков посредством границ зон действия публичных сервитутов;

**зоны с особыми условиями использования территорий** - охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, субъекта Российской Федерации (далее - объекты культурного наследия), водоохранные зоны, зоны санитарной охраны источников питьевого водоснабжения и водопроводных сооружений, зоны охраняемых объектов, иные зоны, для которых устанавливается особый режим использования, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

**инженерное (инженерно-техническое) обеспечение территории** - комплекс мероприятий по строительству новых (реконструкции существующих) сетей и сооружений объектов инженерной инфраструктуры с целью обеспечения устойчивого развития территории;

**инженерная подготовка территории** - комплекс инженерных мероприятий по освоению территории, обеспечивающих размещение объектов капитального строительства (вертикальная планировка, организация поверхностного стока, удаление застойных вод, регулирование водотоков, устройство и реконструкция водоемов, берегоукрепительных сооружений, благоустройство береговой полосы, понижение уровня грунтовых вод, защита территории от затопления и подтопления, освоение оврагов, дренаж, выторфовка, подсыпка и т.д.);

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

предельные размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства - предельные физические характеристики земельных участков и объектов капитального строительства (зданий, строений и сооружений), которые могут быть размещены на территории земельных участков в соответствии с регламентом использования территорий;

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

**проект границ земельного участка** - совокупность правовых и технических документов, включающих в себя расчеты, описание, проектный план (планы), в которых обосновываются и воспроизводятся в графической, текстовой или иных формах местоположение, размеры и границы земельных участков;

**проектная документация** - документация, подготавливаемая в соответствии с градостроительным законодательством, техническими регламентами (до их ввода в действие - строительными нормами и правилами), содержащая текстовые и графические материалы, определяющая основные положения и характеристики территории при разработке документации по территориальному планированию, планировке территории; архитектурно-строительные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения работ по строительству, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, а также капитального ремонта, если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства;

**проект планировки территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории и выделения элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов, иных элементов);

**проект планировки территории квартала** (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях обеспечения устойчивого развития территории квартала (микрорайона, планировочно обособленной части квартала) путем достижения нормируемых показателей застройки соответствующей территории и выделения внутриквартальных территорий общего пользования и основных линий градостроительного регулирования;

**проект планировки территории линейного объекта** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления, корректировки (при необходимости) трассировки линейного объекта и обеспечения устойчивого развития территории как линейных объектов, так и образующих элементов планировочной структуры территории;

**проект межевания территории** - документация по планировке территории, подготавливаемая в целях установления границ застроенных земельных участков и границ незастроенных земельных участков, включая планируемые для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства, а также предназначенные для размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

**технические условия** - условия подключения проектируемого объекта к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения;

**улично-дорожная сеть** (УДС) - система взаимосвязанных территориальных линейных объектов (площадей, улиц, проездов, набережных, бульваров) и территорий транспортных сооружений (развязок, тоннелей и т.д.), являющихся территориями общего пользования;

**уровень отмостки** - средняя отметка отмостки (поверхности земли с твердым покрытием), примыкающей к зданию;

**элемент планировочной структуры** - квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии со статьей 11 настоящих Правил), а также район, как совокупность кварталов, микрорайонов;

**этаж** - пространство между поверхностями двух последовательно расположенных перекрытий в здании, строении, сооружении;

**этажность здания** - количество этажей, определяемое как сумма наземных этажей (в том числе мансардных) и цокольного этажа (в случае, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмостки не менее чем на два метра)

### Статья 2. Назначение Правил, открытость и доступность информации о землепользовании и застройке

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят Поселение в систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на территориальном зонировании, для создания устойчивого развития Поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия; защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий, комплексного освоения территорий в целях жилищного строительства; контроля соответствия регламентам использования территорий строительных намерений застройщиков, завершенных строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

2. Целями введения системы регулирования землепользования и застройки, основанной на территориальном зонировании, являются:

1) создание условий для реализации планов и программ развития территории муниципального района и Поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

2) создание условий для планировки территории Поселения;

3) обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения земельными участками и объектами капитального строительства;

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

5) обеспечение свободного доступа граждан к информации и их участия в принятии решений по вопросам развития Поселения, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в случаях, установленных законодательством о градостроительной деятельности;

6) обеспечение контроля соблюдения прав граждан и юридических лиц.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;

- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности (за исключением публичных слушаний по проекту генерального плана Поселения);

- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;

- согласованию проектной документации;

- выдаче разрешений на строительство, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов капитального строительства;

- контролю за использованием земельных участков, строительными изменениями недвижимости, применению штрафных санкций в случаях и порядке, установленных законодательством.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами (до их вступления в силу в установленном порядке - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей природной среды и объектов культурного наследия;

- нормативными правовыми актами муниципального района субъекта Российской Федерации и Поселения по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Настоящие Правила состоят из Преамбулы, I, II, III частей:

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

Часть II. Регламенты использования территорий.

Часть III. Карты территориального зонирования Поселения.

6. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими.

7. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, являются открытыми для всех физических и юридических, а также должностных лиц, органов власти и управления, а также органов, осуществляющих контроль за соблюдением градостроительного законодательства органами местного самоуправления.

Органы местного самоуправления обеспечивают возможность ознакомления с Правилами путем:

- публикации (обнародования) настоящих Правил в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации;

- создания возможности для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в них текстовых и картографических материалов в Отделе архитектуры, градостроительства и дорожной деятельности в Администрации Михайловского муниципального района;

- предоставления физическим и юридическим лицам выписок из настоящих Правил (градостроительных заключений), а также необходимых копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и элементам планировочной структуры. Данные материалы предоставляются вышеуказанным лицам по письменному запросу на компенсационной основе.

8. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в обязательном порядке направляются и размещаются в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального района, ведение и состав которой определяются в соответствии с действующим законодательством, главой 10 настоящих Правил и осуществляются Администрацией муниципального района.

Статья 3. Регламенты использования территорий и их применение

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются с учетом положений о территориальном планировании, содержащихся в документах территориального планирования, документации по планировке территории и на основании установленных настоящими Правилами регламентов использования территорий, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки и объекты капитального строительства независимо от форм собственности.

Регламент использования территорий территориальной зоны определяет правовой режим земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений.

2. Регламент использования территорий не устанавливается на земельные участки, указанные в части 6 статьи 36 Градостроительного кодекса РФ.

3. Порядок использования земель Поселения определяется в соответствии с зонированием его территории, отображенным на картах территориального зонирования Поселения (территориальные зоны), где отображаются границы и кодовые обозначения зон с учетом ограничений в использовании земельных участков, установленных в зонах с особыми условиями использования территорий. Виды разрешенного использования земельных участков, расположенных в границах территории объектов культурного наследия, определяются с учетом ограничений по использованию такой территории, установленных в соответствии с федеральными законами.

Для каждой из территориальных зон Правилами установлен регламент использования территории (часть II настоящих Правил).

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства всех видов территориальных зон, за исключением территориальных зон сельскохозяйственного назначения, устанавливают градостроительные регламенты. Градостроительный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства;

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

В отношении земельных участков и объектов капитального строительства, в территориальных зонах сельскохозяйственного использования устанавливают сельскохозяйственные регламенты. Сельскохозяйственный регламент определяет:

- виды разрешенного использования земельных участков;

- предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков.

При этом границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной территориальной зоне, выделенной на карте территориального зонирования.

Формирование одного земельного участка из нескольких земельных участков, расположенных в различных территориальных зонах, не допускается. Территориальные зоны, как правило, не устанавливаются применительно к одному земельному участку.

Границы территориальных зон и регламенты использования территорий устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик земельных участков и объектов капитального строительства, а также требований об учете прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства.

4. Границы территориальных зон на карте территориального зонирования установлены преимущественно в привязке к границам базисных кварталов земельного кадастра. В случае, если в пределах территории базисного квартала размещаются (или планируются к размещению) объекты, виды использования которых соотносятся с разными территориальными зонами и их размещение соответствует положениям генерального плана Поселения, то территория базисного квартала делится на части, относящиеся к разным территориальным зонам.

При этом границы территориальных зон устанавливаются в увязке с территориальными объектами, имеющими однозначную картографическую проекцию:

- красными линиями;

- границами земельных участков;

- границами или осями полос отвода для коммуникаций;

- границами населенных пунктов, входящих в состав Поселения;

- административными границами Поселения;

- естественными границами природных объектов;

- линиями магистралей, улиц, проездов, разделяющих транспортные потоки противоположенных направлений;

- иными границами, отраженными в составе базисного плана земельного кадастра.

Границы территориальных зон должны обладать свойством однозначной идентификации, иметь картографическую координатную привязку.

Местоположение границ территориальных зон может быть уточнено в документации по планировке территории и иных документах, принимаемых в соответствии с законодательством и нормативно-правовыми актами, с последующим внесением соответствующих изменений в настоящие Правила.

5. Перечень зон с особыми условиями использования территорий (глава 17 Правил), их границы на картах зон с особыми условиями использования территорий и ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства в их пределах (глава 17 Правил) указаны в соответствии с нормативными правовыми актами и иной нормативно-технической документацией Российской Федерации и субъекта Российской Федерации.

К земельным участкам и объектам капитального строительства, расположенным в пределах зон ограничений и отображенных на картах, регламенты использования территорий применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в главе 17 настоящих Правил.

6. Для каждого земельного участка или объекта капитального строительства, расположенного на территории Поселения, разрешенным считается такой вид использования, который соответствует:

- регламентам использования территории;

- ограничениям, установленным в зонах с особыми условиями использования территории;

- иным документально зафиксированным ограничениям на использование земельных участков и объектов капитального строительства (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы).

7. Регламенты использования территорий в части видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства включает:

1) основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, которые при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) не могут быть запрещены;

2) условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого, в том числе, с применением процедуры публичных слушаний;

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

Виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, отсутствующие в списках главы 16 настоящих Правил, являются запрещенными для соответствующей территориальной зоны и не могут быть разрешены, в том числе и по процедурам специальных согласований. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований.

8. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, собственники, пользователи, владельцы, арендаторы объектов капитального строительства вправе по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенных как основной и вспомогательный для соответствующих территориальных зон при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и требований регламентов использования территории в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленных Правилами.

Порядок действий по реализации приведенного выше права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объектов капитального строительства. В этом случае необходимо получение разрешения на строительство;

- при изменении одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой разрешенный вид использования, если не затрагиваются конструктивные или иные характеристики надежности и безопасности объекта капитального строительства. В этом случае собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства направляет уведомление об изменении вида разрешенного использования земельного участка в территориальный орган Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по субъекту Российской Федерации, осуществляющий кадастровый учет земельных участков. Вид разрешенного использования земельного участка считается измененным со дня внесения соответствующих сведений о земельном участке в Государственный кадастр недвижимости.

- собственник, пользователь, владелец, арендатор объекта капитального строительства запрашивает изменение основного разрешенного вида использования на условно разрешенное использование по специальному согласованию. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Вопрос подлежит рассмотрению на публичных слушаниях.

9. Регламенты использования территорий в части предельных размеров земельных участков и предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов капитального строительства могут включать:

- размеры (минимальные и/или максимальные) земельных участков, включая линейные размеры предельной ширины по фронту улиц (проездов) и предельной глубины земельных участков;

- минимальные отступы зданий, строений и сооружений от границ земельных участков, фиксирующих «пятно застройки», за пределами которого возводить строения запрещено (линии регулирования застройки);

- предельную (максимальную и/или минимальную) этажность (высоту) построек;

- максимальный процент застройки участка;

- максимальное значение коэффициента строительного использования земельных участков (отношение суммарной площади всех построек существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно к площади земельного участка);

- иные параметры.

Сочетание указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально применительно к каждой территориальной зоне и подзоне, выделенной на карте территориального зонирования Поселения.

В пределах территориальных зон, выделенных по видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут устанавливаться несколько подзон с различными сочетаниями размеров земельных участков и параметров разрешенного использования, строительных изменений объектов капитального строительства, но с одинаковыми списками разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

10. Инженерно-технические объекты, сооружения, коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии их соответствия техническим регламентам (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативным техническим документам в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения и нормальной эксплуатации объектов капитального строительства в пределах одного или нескольких элементов планировочной структуры, расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, определяются документацией по планировке территории.

Градостроительная подготовка территории и земельных участков в части информации о требованиях к инженерно-техническому обеспечению территории представлена в статье 23 настоящих Правил.

**ГЛАВА 2. ПРАВА ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИСПОЛЬЗОВАНИЕ И СТОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, ВОЗНИКШИЕ ДО ВСТУПЛЕНИЯ В СИЛУ ПРАВИЛ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### Статья 4. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам на земельные участки и объекты капитального строительства

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

2. Разрешения на строительство, реконструкцию, выданные физическим и юридическим лицам, до вступления в силу настоящих Правил и соответствующие им, являются действительными при условии, что на день принятия настоящих Правил срок действия указанных разрешений не истек.

3. Объекты капитального строения и земельные участки, существовавшие на законных основаниях до вступления в силу настоящих Правил или до вступления в силу изменений в настоящие Правила, являются не соответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

1) имеют вид, виды использования, которые не предусмотрены как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

2) имеют вид, виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон, но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов в соответствии настоящими Правилами;

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 градостроительным регламентом.

4. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, определенного частью 2 настоящей статьи, определяется в соответствии с частями 8 – 10 статьи 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьей 7 настоящих Правил.

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

### Статья 5. Использование земельных участков, использование и строительные изменения объектов недвижимости, не соответствующих Правилам

1. Объекты недвижимости, предусмотренные статьей 5 настоящих Правил, а также ставшие несоответствующими после внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами. Исключение составляют те объекты, на которые в соответствии с федеральным законом может быть наложен запрет на продолжение использования данных объектов.

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

3. Не допускается увеличивать площадь и строительный объем объектов недвижимости, указанных в пунктах 1, 2 части 4 статьи 5 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, устанавливаемыми техническими регламентами (а до их принятия - соответствующими нормативами и стандартами безопасности).

4. Указанные в пункте 3 части 4 статьи 5 настоящих Правил объекты недвижимости, не соответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д., могут поддерживаться и использоваться при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

5. Действия по отношению к указанным объектам, выполняемые на основе разрешений на строительство, должны быть направлены на устранение несоответствия таких объектов настоящим Правилам.

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

ГЛАВА 3. УЧАСТНИКИ ОТНОШЕНИЙ, ВОЗНИКАЮЩИХ ПО ПОВОДУ ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ

Статья 6. Общие положения о физических и юридических лицах, осуществляющих землепользование и застройку

1. В соответствии с действующим законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в их развитие иные нормативные правовые акты органов местного самоуправления регулируют действия физических и юридических лиц, предпринимателей, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава

- являясь собственниками помещений в многоквартирных домах, по своей инициативе обеспечивают действия по формированию земельных участков многоквартирных домов;

- осуществляют иные не запрещенные действующим законодательством действия в области землепользования и застройки.

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

- возведение объектов некапитального строительства на земельных участках в границах территорий общего пользования, не подлежащих приватизации, передаваемых в аренду на срок не более пяти лет;

- переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельные участки на другой вид права, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами капитального строительства, переоформление права пожизненного наследуемого владения земельными участками или права постоянного бессрочного пользования земельными участками на право собственности, аренды или безвозмездного срочного пользования;

- иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных интересов или частных намерений по землепользованию и застройке.

Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке Поселения

1. Комиссия по землепользованию и застройке является постоянно действующим, консультативным, коллегиальным совещательным органом при Главе муниципального образования, формируется для реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании решения Главы муниципального района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными актами, утверждаемыми Главой муниципального образования а также в соответствии с утвержденным Комиссией регламентом деятельности.

2. Комиссия реализует следующие полномочия:

- обеспечивает рассмотрение проектов предложений по внесению изменений в настоящие Правила, подготавливаемых по инициативе органов местного самоуправления, на этапе, предшествующем проведению публичных слушаний;

- подготавливает Главе муниципального образования заключения по результатам публичных слушаний, предложения по досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу постановлений Администрации муниципального образования, касающихся землепользования и застройки;

- организует подготовку проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил;

- осуществляет направление сообщений о проведении публичных слушаний лицам, определенным статьями 39, 40 Градостроительного кодекса РФ;

- осуществляет иные полномочия, возложенные на нее Положением о Комиссии.

3. Персональный состав Комиссии утверждается решением Главы муниципального образования.

Общая численность Комиссии определяется Положением о Комиссии, но не может быть более 21 человека.

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

5. Решения Комиссии вступают в силу с момента подписания протокола и являются основанием для осуществления соответствующих действий Администрацией муниципального образования и Главой муниципального образования.

Протоколы всех заседаний и копии материалов хранятся в архиве Администрации муниципального образования.

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

Статья 8. Полномочия органов местного самоуправления, регулирующих землепользование и застройку в части подготовки и применения настоящих Правил

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

Администрация Михайловского района;

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

1) по запросу Комиссии по землепользованию и застройке предоставляют заключения по вопросам, связанным с проведением публичных слушаний;

2) участвуют в регулировании и контролировании землепользования и застройки в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и на основании положений об этих органах.

3. По вопросам применения настоящих Правил в обязанности структурных подразделений Администрации муниципального образования в области архитектуры и градостроительства, земельных и имущественных отношений входит:

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

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

3) согласование документации по планировке территории на соответствие настоящим Правилам и строительным нормам, выдача разрешений на строительство, выдача разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

4) подготовка градостроительных планов земельных участков;

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

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

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

8) предоставление заинтересованным лицам информации, которая содержится в Правилах и утвержденной документации по планировке территории;

9) организация и координация разработки проектов планов и программ развития на территории Ивановского сельского поселения, в том числе в соответствии с настоящими Правилами;

10) внедрение инноваций по оптимальному использованию экономического, финансового и налогового потенциалов сельского поселения;

11) организация обмена информацией между государственными органами кадастрового учета, государственной регистрации прав на объекты недвижимости и муниципальной информационной системой, включая информационную систему обеспечения градостроительной деятельности;

12) подготовка и обеспечение реализации экономических проектов, в том числе инновационных, направленных на социально-экономическое развитие Ивановского сельского поселения и обеспечение его жизнедеятельности;

13) разработка и реализация мер, направленных на создание благоприятного инвестиционного климата, привлечение внешних и внутренних инвестиций для развития экономики сельского поселения;

14) координация работ по строительству жилья, разработка и реализация целевых комплексных программ развития и обновления жилищного фонда;

15) обеспечение развития капитального строительства и реконструкции социально-бытовых объектов, объектов инженерного назначения и иных объектов на территории сельского поселения;

16) разработка и обеспечение реализации муниципальных программ строительства объектов сельского заказа;

17) создание и внедрение механизма системного, пропорционального, экономически обоснованного процесса освоения сельских территорий;

18) предоставление по запросу комиссии по землепользованию и застройке заключений относительно специальных согласований, иных вопросов;

19) участие в разработке и осуществлении сельской земельной политики и программ земельной реформы, в том числе путем внесения предложений об изменении настоящих Правил;

20) обеспечение организации и проведения торгов - аукционов, конкурсов по предоставлению физическим, юридическим лицам земельных участков, сформированных из состава государственных, муниципальных земель;

21) согласование решений о предоставлении земельных участков, а также резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд;

22) осуществление контроля за использованием и охраной земель;

23) подготовка проектов нормативных актов по вопросам землепользования и застройки, применения настоящих Правил, проектов предложений по внесению в них изменений;

24) подготовка правовых заключений на проекты федеральных законов, нормативных и иных правовых актов Приморского края, органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;

25) обеспечение правовой информацией структурных подразделений органов местного самоуправления по вопросам землепользования и застройки;

26) предоставление комиссии по землепользованию и застройке заключений по вопросам ее деятельности;

27) другие обязанности, выполняемые в соответствии с законодательством.

4. Управление Федеральной службы по надзору за соблюдением законодательства в сфере массовых коммуникаций и охране культурного наследия по Приморскому краю, Управление культуры Приморского края в соответствии с законодательством осуществляют контроль над соблюдением ограничений по условиям охраны объектов культурного наследия и согласования объектам, включенным в списки объектов культурного наследия. Предметами согласования являются вопросы, определяющие их назначение и характеристики реставрации, решаемые в индивидуальном порядке применительно к каждому объекту в отдельности.

Указанные уполномоченные органы по охране и использованию объектов культурного наследия в пределах своей компетенции обеспечивают контроль за соблюдением ограничений по условиям охраны памятников истории, культуры и археологического слоя путем участия в:

1) инспекциях на объектах культурного наследия, где производятся реставрационные работы;

2) комиссиях по приемке в эксплуатацию реставрированных объектов культурного наследия.

5. Администрация Михайловского района участвует в регулировании землепользования и застройки Ивановского сельского поселения в соответствии с Уставом Михайловского района, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

**ГЛАВА 4. ИЗМЕНЕНИЕ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

### Статья 9. Право на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства может быть следующих видов:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

2. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости определяется действующим законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района.

3. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости реализуется в соответствии с градостроительным регламентом, установленным настоящими Правилами при условии соблюдения требований технических регламентов, действующих на момент осуществления изменений.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7) собственники нежилых помещений, расположенных в многоквартирных домах.

### Статья 10. Условия изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на условно разрешенный вид использования указанных объектов недвижимости требует проведения публичных слушаний в порядке, определенном статьями 30 и 31 настоящих Правил.

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

3. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства их правообладателями (собственниками, землепользователями, землевладельцами, арендаторами земельных участков, иных объектов недвижимости), за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований и без проведения публичных слушаний, при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности и условий, установленных в части 3 настоящей статьи.

4. В случае, когда изменение одного вида разрешенного использования земельного участка на другой разрешенный вид использования затрагивает конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости, указанным лицам необходимо получить разрешение на строительство, предоставляемое в порядке, установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации и направить в администрацию Михайловского муниципального района уведомление о факте изменения одного вида использования недвижимости на другой вид.

5. В случае, когда изменение одного вида разрешенного использования земельного участка на другой разрешенный вид использования не затрагивает конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости, указанным лицам необходимо направить уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в администрацию Михайловского муниципального района, которая в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований. После осуществления изменений заявитель должен направить в администрацию Михайловского муниципального района уведомление о факте изменения одного вида использования недвижимости на другой вид.

**ГЛАВА 5. ПОРЯДОК ПОДГОТОВКИ ДОКУМЕНТАЦИИ ПО ПЛАНИРОВКЕ ТЕРРИТОРИИ ПРИ ПРЕДОСТАВЛЕНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ФИЗИЧЕСКИМ И ЮРИДИЧЕСКИМ ЛИЦАМ**

### Статья 11. Общие положения о планировке территории

1. Назначение, виды и состав документации по планировке территорииосуществляется в соответствии со статьей 41-43 Градостроительного кодекса РФ.

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

3. Подготовка документации по планировке территории в целях размещения объектов капитального строительства применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию, не требуется, за исключением случаев, указанных в части 4 настоящей статьи.

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

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

2) необходимо установление, изменение или отмена красных линий;

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

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

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

5. Видами документации по планировке территории являются:

1) проект планировки территории;

2) проект межевания территории.

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

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

8. Состав и содержание проекта планировки территории устанавливается в соответствии со статьей 42 Градостроительного кодекса РФ и может быть конкретизирован в градостроительном задании на подготовку такой документации, исходя из специфики развития территории. Состав и содержание проектов планировки территории, предусматривающих размещение одного или нескольких линейных объектов, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

9. Подготовка проекта межевания осуществляется в составе проекта планировки территории или в виде отдельного документа. Проект планировки территории является основой для подготовки проекта межевания территории, за исключением случаев, предусмотренных частью 10 настоящей статьи.

10. Применительно к территории, в границах которой не предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а также не планируется размещение линейных объектов, допускается подготовка проекта межевания территории без подготовки проекта планировки территории.

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

12. Подготовка проекта межевания территории осуществляется для:

- определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков;

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

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

14. Состав и содержание проекта межевания территории устанавливается в соответствии со статьей 43 Градостроительного кодекса РФ.

Статья 12. Градостроительные планы земельных участков

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

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

3. В градостроительном плане земельного участка содержится информация:

1) о реквизитах проекта планировки территории и (или) проекта межевания территории в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой утверждены проект планировки территории и (или) проект межевания территории;

2) о границах земельного участка и о кадастровом номере земельного участка (при его наличии);

3) о границах зоны планируемого размещения объекта капитального строительства в соответствии с утвержденным проектом планировки территории (при его наличии);

4) о минимальных отступах от границ земельного участка, в пределах которых разрешается строительство объектов капитального строительства;

5) об основных, условно разрешенных и вспомогательных видах разрешенного использования земельного участка, установленных в соответствии с настоящим Кодексом;

6) о предельных параметрах разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства, установленных градостроительным регламентом для территориальной зоны, в которой расположен земельный участок, за исключением случаев выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

7) о требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, установленных в соответствии с частью 7 статьи 36 настоящего Кодекса, в случае выдачи градостроительного плана земельного участка в отношении земельного участка, на который действие градостроительного регламента не распространяется или для которого градостроительный регламент не устанавливается;

8) о расчетных показателях минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетных показателях максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если земельный участок расположен в границах территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории;

9) об ограничениях использования земельного участка, в том числе если земельный участок полностью или частично расположен в границах зон с особыми условиями использования территорий;

10) о границах зон с особыми условиями использования территорий, если земельный участок полностью или частично расположен в границах таких зон;

11) о границах зон действия публичных сервитутов;

12) о номере и (или) наименовании элемента планировочной структуры, в границах которого расположен земельный участок;

13) о расположенных в границах земельного участка объектах капитального строительства, а также о расположенных в границах земельного участка сетях инженерно-технического обеспечения;

14) о наличии или отсутствии в границах земельного участка объектов культурного наследия, о границах территорий таких объектов;

15) о технических условиях подключения (технологического присоединения) объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, определенных с учетом программ комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры поселения;

16) о реквизитах нормативных правовых актов субъекта Российской Федерации, муниципальных правовых актов, устанавливающих требования к благоустройству территории;

17) о красных линиях.

4. В случае, если в соответствии с настоящим Кодексом размещение объекта капитального строительства не допускается при отсутствии документации по планировке территории, выдача градостроительного плана земельного участка для архитектурно-строительного проектирования, получения разрешения на строительство такого объекта капитального строительства допускается только после утверждения такой документации по планировке территории.

5. В целях получения градостроительного плана земельного участка правообладатель земельного участка обращается с заявлением в орган местного самоуправления по месту нахождения земельного участка. Заявление о выдаче градостроительного плана земельного участка может быть подано заявителем через многофункциональный центр.

6. Орган местного самоуправления в течение двадцати рабочих дней после получения заявления, указанного в части 5 настоящей статьи, осуществляет подготовку, регистрацию градостроительного плана земельного участка и выдает его заявителю. Градостроительный план земельного участка выдается заявителю без взимания платы.

7. При подготовке градостроительного плана земельного участка орган местного самоуправления направляет в организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, запрос о предоставлении технических условий для подключения (технологического присоединения) планируемого к строительству или реконструкции объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения.

8. В случае отсутствия в заявлении информации о цели использования земельного участка организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, определяет максимальную нагрузку в возможных точках подключения к сетям инженерно-технического обеспечения на основании сведений, содержащихся в правилах землепользования и застройки.

9. Форма градостроительного плана земельного участка, порядок ее заполнения устанавливаются уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

10. Информация, указанная в градостроительном плане земельного участка, может быть использована для подготовки проектной документации, для получения разрешения на строительство в течение трех лет со дня его выдачи. По истечении этого срока использование информации, указанной в градостроительном плане земельного участка, в предусмотренных настоящей частью целях не допускается."

ГЛАВА 6. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНАЯ ПОДГОТОВКА ТЕРРИТОРИИ И ФОРМИРОВАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Статья 13. Принципы градостроительной подготовки территории и формирования земельных участков

1. Градостроительная подготовка территории и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях приобретения прав на земельные участки.

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

2. Установление границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территории.

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

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

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке и застроенных территорий, не разделенных на земельные участки, осуществляется посредством подготовки документации по планировке территории - проектов планировки, проектов межевания территории.

Проекты планировки территории могут включать в себя и проекты межевания территории.

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

5. Не допускается осуществлять градостроительную подготовку территории без учета прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), которые на начало указанной подготовки не воспользовались принадлежащими им правами на приобретение прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений, включая многоквартирные жилые дома.

Указанные права в обязательном порядке учитываются путем выполнения действий по планировке территории и подготовке градостроительных планов земельных участков, осуществляемых в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности и в порядке, предусмотренном настоящими Правилами.

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

I - установление границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами муниципального образования;

II - формирование земельных участков посредством проведения землеустроительных работ, осуществляемых в соответствии с установленными границами земельных участков в порядке, предусмотренном земельным законодательством.

7. Результатом первой стадии являются:

1) градостроительные планы земельных участков, в составе которых содержится информация, определенная Главой 7 статьи 57.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) установленные границы земельных участков - выделение элементов планировочной структуры для формирования и предоставления земельных участков для комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства.

Порядок действий по планировке территории определяется законодательством о градостроительной деятельности, в соответствии с ним – статьей 10 настоящих Правил.

8. Установленные границы земельных участков в составе документации по планировке территории, утвержденные (за исключением случаев, установленных законодательством) Главой муниципального образования, являются основанием для второй стадии действий - формирования земельных участков посредством производства землеустроительных работ.

Если в результате землеустроительных работ возникла необходимость изменения границ земельного участка (в пределах, не превышающих нормативно обусловленные показатели), в документацию по планировке территории вносятся изменения в порядке, который может быть установлен постановлением Администрации муниципального образования.

9. Результатом второй стадии являются:

1) проект границ земельных участков;

2) кадастровые паспорта земельных участков.

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

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации на объект капитального строительства и получения разрешения на его строительство.

Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется в соответствии с действующим градостроительным и земельным законодательством, статьей 21 настоящих Правил.

11. Из состава государственных или муниципальных земель для строительства объектов капитального строительства, в том числе через торги, могут предоставляться только сформированные земельные участки.

Сформированным считается земельный участок, границы которого установлены в соответствии с требованиями части 7 настоящей статьи и установлены градостроительные регламенты либо целевое назначение (в случаях, когда регламент использования территорий не распространяется на соответствующие земли и территории), границы земельного участка установлены на местности и в отношении которого осуществлен государственный кадастровый учет, в том числе подготовлен кадастровый паспорт земельного участка, а также определены технические условия подключения планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения).

12. Градостроительная подготовка территории может осуществляться по инициативе Главы муниципального образования, физических и юридических лиц, а также по инициативе иных субъектов, установленных статьей 45 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Условия и порядок компенсации затрат физических и юридических лиц, понесенных на градостроительную подготовку территории (по решению, принятому Администрацией муниципального образования) и формирование земельного участка, устанавливаются постановлением Главы муниципального образования.

### Статья 14. Виды процедур градостроительной подготовки территорий

1. С 1 марта 2015 г. в России вступил в силу новый порядок формирования и предоставления земель из государственной и муниципальной собственности физическим и юридическим лицам. Ключевые моменты нового порядка отражены в [Федеральном законе от 23.06.2014 № 171-ФЗ](http://www.eg-online.ru/document/law/250609/) «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации».

2. Органами местного самоуправления осуществляются управление и распоряжение земельными участками, находящимися в муниципальной собственности.

3. Особенности предоставления земельных участков для индивидуального строительства из земель муниципальной собственности оговорены в ст.3918 Земельного Кодекса РФ.

4. Градостроительная подготовка территорий проводится по процедурам, установленным законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными актами муниципального образования применительно к следующим случаям:

1) градостроительная подготовка территорий с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства;

2) градостроительная подготовка территорий существующей застройки в целях реконструкции объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов капитального строительства;

3) градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий;

4) градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства;

5) градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры с целью комплексного освоения и строительства;

6) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения;

7) градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения линейных объектов капитального строительства;

8) градостроительная подготовка территорий зеленых насаждений общего пользования в целях создания зон отдыха (благоустройства, дополнительного озеленения, предоставления земельных участков для возведения объектов капитального строительства в соответствии с разрешенными видами использования для таких зон), предназначенных для обслуживания населения;

9) иным случаям.

Статья 15. Градостроительная подготовка территорий по инициативе заявителей с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства объектов капитального строительства

1. Лица, заинтересованные в установлении земельных участков, свободных от прав третьих лиц, для строительства объектов капитального строительства и проведении за собственный счет работ по градостроительной подготовке территорий, обращаются в Администрацию муниципального образования с соответствующей заявкой.

Заявка составляется в произвольной письменной форме, если иное не установлено постановлением Администрации муниципального образования.

В прилагаемых к заявке материалах должны содержаться:

- указание территории, в пределах которой заявитель предполагает осуществить действия по выделению свободного от прав третьих лиц земельного участка (в том числе в виде соответствующей схемы с обозначением земельного участка);

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

- запрос о предоставлении исходной информации, необходимой для подготовки и предъявления на утверждение Главе муниципального образования градостроительного плана земельного участка.

2. В течение 30 календарных дней со дня регистрации заявки Администрация муниципального образования подготавливает заявителю градостроительное заключение, которое содержит указание о возможности или невозможности выделения испрашиваемого земельного участка по испрашиваемому виду использования - о наличии свободного от прав третьих лиц земельного участка на соответствующей территории;

В случае возможности выделения земельного участка осуществляет подготовку проекта постановления Администрации муниципального образования, который в обязательном порядке должен содержать:

а) решение по планировке территории посредством подготовки проекта межевания территории (в случае, когда границы запрашиваемого земельного участка могут быть определены без установления или изменения красных линий элемента планировочной структуры, где такой участок располагается) или проекта планировки территории с проектом межевания территории в составе такого проекта планировки;

б) обязанность заявителя обеспечить за свой счет подготовку исходной информации, необходимой для проведения работ по установлению границ земельного участка, и на основе этой информации подготовку, проверку, обсуждение и утверждение в установленном порядке документации по планировке территории и градостроительного плана земельного участка в ее составе;

в) указание на то, что риск выявления отсутствия на соответствующей территории свободного от прав третьих лиц земельного участка лежит на заявителе;

г) иные требования в соответствии с действующим градостроительным законодательством, настоящими Правилами, а также принятыми в их развитие нормативными правовыми актами муниципального образования.

3. Заявитель обеспечивает подготовку исходной информации, указанной в части 2 настоящей статьи, с использованием документов и материалов, содержащихся в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Михайловского муниципального района, иных источников информации:

- самостоятельно;

- с использованием информации, предоставленной органами Администрации муниципального образования;

- путем заключения договоров об оказании услуг при подготовке исходной информации с организациями, которые в соответствии с действующим законодательством могут выполнять работы, определенные частью 4 настоящей статьи.

4. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории с выделением для формирования свободного от прав третьих лиц земельного участка, включает в себя:

1) топографическую подоснову соответствующей территории в масштабе, определенном Администрацией муниципального образования;

2) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах, прав на земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих кадастровый учет земельных участков и объектов капитального строительства и государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также иных органов, обладающих такой информацией;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии существующих, характеристиках и перспективах развития (вариантах трассировки) сетей, в том числе магистральных инженерных сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

4) иную информацию, необходимую для проведения работ по выделению земельного участка посредством планировки территории.

5. Заявитель, подготовивший исходную информацию в соответствии с определенным частью 2 настоящей статьи заключением, обеспечивает подготовку проекта градостроительного плана земельного участка в составе проекта межевания территории путем:

1) работ по планировке территории, самостоятельно выполняемых заявителем (в случае, если он вправе в соответствии с законодательством осуществлять такие работы);

2) заключения договора с организацией, которая в соответствии с законодательством вправе осуществлять работы по планировке территории.

6. Проект планировки с проектом межевания или проект межевания с проектом (проектами) градостроительных планов земельных участков в соответствии с главой 8 настоящих Правил подлежит:

- проверке администрацией Поселения на соответствие требованиям, установленным частью 10 статьи 45 Градостроительного кодекса РФ;

- обсуждению на публичных слушаниях;

- представлению Главе муниципального образования для принятия решения об утверждении или об отказе в его утверждении;

- размещению в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности Михайловского муниципального района (в случае его утверждения).

7. Когда утвержден градостроительный план земельного участка, свободного от прав третьих лиц, Администрация муниципального образования обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ и постановку на кадастровый учет сформированного земельного участка в установленном порядке;

- в случае жилищного строительства, проведение аукциона по предоставлению сформированного земельного участка после его постановки на государственный кадастровый учет в установленном порядке;

- в случае иного строительства, проведение торгов (аукциона или конкурса) по предоставлению сформированного земельного участка (после постановки на государственный кадастровый учет) в установленном порядке.

8. Победитель торгов, которому предоставлен земельный участок, в соответствии с законодательством, статьей 39 настоящих Правил, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию прав собственности на построенный объект.

Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью выявления свободных от прав третьих лиц земельных участков для строительства по инициативе Администрации муниципального образования

1. Администрация муниципального образования обладает правом инициативы организации, обеспечения и осуществления работ по градостроительной подготовке территории существующей застройки с целью установления границ свободных от прав третьих лиц земельных участков для их предоставления физическим и юридическим лицам для строительства.

2. Администрация муниципального образования организует, обеспечивает и осуществляет работы, указанные в части 1 настоящей статьи, в рамках:

- регулярного предоставления сведений в муниципальный район, подлежащих включению в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности, с оценкой наличия свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства;

- осуществляемых на основании утвержденного Администрацией муниципального образования плана работ по планировке и межеванию не разделенной на земельные участки территории Поселения жилого и нежилого назначения.

3. Указанные в части 1 настоящей статьи работы выполняются по договорам, заключаемым Администрацией муниципального образования с физическими и юридическими лицами, которые в соответствии с законодательством обладают правом на выполнение работ по планировке территории.

Право на заключение договора на разработку документации по планировке территории приобретают победители конкурса на право выполнения муниципального заказа, проводимого в соответствии с законодательством и в порядке, установленном соответствующим постановлением Главы муниципального образования.

4. Неотъемлемыми приложениями к договору, заключаемому между Администрацией муниципального образования и победителем конкурса на выполнение работ по разработке документации по планировке территории являются:

- решение Администрации муниципального образования о способе планировки территории;

- градостроительное задание на выполнение работ по подготовке документации по планировке соответствующей территории;

- исходные данные в составе, определенном частью 4 статьи 15 настоящих Правил, передаваемые Администрацией муниципального образования исполнителю в соответствии с градостроительным заданием, прилагаемым к договору.

5. Договор на выполнение работ по планировке территории может включать положение об обязанностях в частях:

- получения согласования Администрацией муниципального образования документации по планировке территории с проектом градостроительного плана земельного участка в составе такой документации;

- участия в публичных слушаниях по предметам обсуждения и в порядке, установленном законодательством и главой 7 настоящих Правил.

6. После утверждения в установленном порядке документации по планировке территории орган, уполномоченный на распоряжение земельными участками, в соответствии с земельным законодательством, статьями 22, 23 настоящих Правил, иными нормативными правовыми актами обеспечивает:

- проведение землеустроительных работ в соответствии с установленными градостроительным планом земельного участка границами;

- постановку на кадастровый учет земельного участка, подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов, включая подготовку заключения об определении начальной цены предоставляемого земельного участка, начального размера арендной платы;

- проведение торгов;

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

- иные действия в соответствии с законодательством.

### Статья 17. Подготовка документации по планировке застроенных территорий для осуществления реконструкции находящихся на них объектов капитального строительства по инициативе собственников объектов недвижимости и лиц, не владеющих объектами недвижимости

1. Реконструкцию объектов капитального строительства вправе осуществлять их собственники, обладающие зарегистрированными правами собственности, общей долевой собственности, аренды, постоянного бессрочного пользования, пожизненного наследуемого владения на земельные участки.

2. Лица, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу в подготовке документации по планировке застроенных территорий путем:

1) подготовки и представления в установленном порядке предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, на которой располагается реконструируемый объект, в том числе в форме проектов планировки соответствующей территории;

2) направления в администрацию Михайловского муниципального района в порядке, определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, заявления о выдаче градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка.

3. Лица, не владеющие объектами недвижимости на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу в подготовке документации по планировке застроенных территорий способом, определенным в пункте 1 части 2 настоящей статьи.

4. Администрация Михайловского муниципального района может проявлять инициативу по подготовке документации по планировке застроенной территории в следующей форме:

1) подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается реконструируемые объекты;

2) организации конкурсов на представление предложений к проектам планировки территорий, на которых располагается реконструируемые объекты;

3) обеспечения подготовки проектов планировки застроенных территорий по результатам конкурсов.

5. Инициатива администрации Михайловского муниципального района может осуществляться на основе соответствующей программы (плана), подготовленной в соответствии с генеральным планом Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района, настоящими Правилами.

6. Лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом земельного участка на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном градостроительным законодательством Российской Федерации.

7. Лица, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежно расположенных земельных участков, обладают правами осуществлять реконструкцию (изменения, преобразования) принадлежащих им объектов недвижимости:

1) на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков в соответствии с градостроительными планами земельных участков на основании утвержденной проектной документации;

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

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

б) утверждения градостроительных планов земельных участков главой Михайловского муниципального района;

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

Статья 18. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо Администрации муниципального образования

1. Лица, не владеющие объектами капитального строительства на соответствующих территориях, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц, территорий путем подготовки и представления Главе муниципального образования:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения содержания и состава регламентов использования территорий применительно к территориальным зонам;

2) предложений, обосновывающих материалов, проектов документов, в том числе в форме проектов границ территории, в отношении которой предлагается принять решение о применении определенных статьей 46.1 Градостроительного кодекса Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается Главой муниципального образования, в том числе с учетом предложений, определенных пунктом 2 части 1 настоящей статьи.

3. Условием для принятия решения о развитии застроенной территории является наличие:

1) регламентов использования территорий, действие которых распространяется на такую территорию;

2) местных нормативов градостроительного проектирования, а при их отсутствии - утвержденных Главой муниципального образования расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

3) проекта границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) документов о признании в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу многоквартирных домов (применительно к каждому многоквартирному дому), расположенных в пределах границ развития застроенной территории;

5) включение объектов капитального строительства (многоквартирных домов), подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, в соответствующий перечень адресов, утверждаемый в установленном порядке.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют регламенту использования территорий.

В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных [пунктами 5](consultantplus://offline/main?base=RLAW140;n=72246;fld=134;dst=100537) и 6 части 3 и [абзацем первым настоящей статьи](consultantplus://offline/main?base=RLAW140;n=72246;fld=134;dst=100528).

При подготовке проектов границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат учету требования части 4 статьи 43 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1 – 46.3 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

При осуществлении действий по развитию застроенной территории подлежат учету положения законодательства о том, что на земельные участки, в том числе включенные в границы развития застроенной территории, не распространяются нормы об изъятии, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд за исключением случаев, определенных:

1) подпунктами 1, 2 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации;

2) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в части иных обстоятельств в установленных федеральными законами случаях;

3) подпунктом 3 пункта 1 статьи 49 Земельного кодекса Российской Федерации в случаях, когда после разграничения государственной собственности на землю, на земельные участки, находящиеся в собственности субъекта Российской Федерации или муниципальной собственности Поселения, законом субъекта Российской Федерации установлены дополнительные случаи изъятия, в том числе путем выкупа, для государственных или муниципальных нужд земельных участков помимо случаев, определенных в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, подпунктами 1, 2 настоящей части.

6. Администрация муниципального образования осуществляет градостроительную подготовку застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий:

- по инициативе собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не имеющих во владении или пользовании объекты капитального строительства на соответствующих территориях;

- путем реализации самостоятельной инициативы.

Администрация муниципального образования осуществляет:

- подготовку проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных жилых домов, и направление таких проектов на утверждение в представительный орган Поселения;

- подготовку в соответствии с генеральным планом Поселения, планом реализации генерального плана Поселения, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждение такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовку указанных решений;

- обеспечение подготовки местных нормативов градостроительного проектирования и (или) расчетных показателей обеспечения территории в границах развития застроенной территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры;

- подготовку предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части содержания регламентов использования территорий применительно к соответствующим территориальным зонам;

- организацию конкурсов на наилучшие предложения по градостроительной и архитектурной организации соответствующих территорий в процессе подготовки решений об использовании процедур развития застроенных территорий;

- проведение аукционов на право заключения договоров о развитии застроенных территорий.

Статья 19. Градостроительная подготовка незастроенных, свободных от прав третьих лиц территорий в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры для их комплексного освоения в целях жилищного строительства по инициативе Администрации муниципального образования

1. Администрация муниципального образования участвует в градостроительной подготовке территории с целью формирования земельных участков из состава сельских земель на незастроенных, свободных от прав третьих лиц и не разделенных на земельные участки территориях для их обустройства внеплощадочной инженерно-технической инфраструктурой и строительства на обустроенной территории путем организации действий, осуществляемых:

- по инициативе заявителей, реализуемой в порядке статьи 18 настоящих Правил;

- в порядке выполнения полномочий, определенных законодательством о градостроительной деятельности.

2. Администрация муниципального образования в рамках выполнения своих полномочий и функциональных обязанностей, руководствуясь планом реализации генерального плана Поселения, настоящими Правилами, осуществляет подготовку проектов следующих документов:

1) проекты планировки территории в части определения красных линий, обозначающих границы вновь образуемых элементов планировочной структуры и одновременно - границы земельных участков, применительно к которым планируется проведение торгов по их предоставлению для комплексного освоения в целях жилищного строительства;

2) комплекта документов и материалов путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с организациями, отвечающими требованиям законодательства, на проведение работ по градостроительной подготовке территорий.

3. После подготовки комплекта документов и материалов, предусмотренных земельным законодательством для проведения торгов по предоставлению земельных участков для их комплексного освоения в целях жилищного и иного строительства, в соответствии с законодательством осуществляются действия, предусмотренные главой 6 настоящих Правил.

Статья 20. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенной на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства

1. Установление границ земельных участков посредством градостроительной подготовки застроенных и не разделенных на земельные участки территорий, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, включая многоквартирные дома, иные здания, строения, сооружения, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными муниципальными нормативными правовыми.

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

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

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

- Администрации муниципального образования, обеспечивающей посредством градостроительной подготовки территорий выделение земельных участков, свободных от прав третьих лиц, в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам, предпринимателям в целях осуществления на этих участках строительства;

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

4. В целях определения границ земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, уполномоченное собственником помещений в таком доме лицо может направить соответствующее заявление в Администрацию муниципального образования.

Администрация муниципального образования рассматривает заявку, обеспечивает подготовку проекта межевания территории, на которой расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими право в соответствии с законодательством выполнять указанные работы.

В проектах межевания территории помимо определения границ земельных участков, на которых расположены существующие здания, строения, сооружения, могут устанавливаться границы свободных от застройки и от прав третьих лиц земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, которые могут быть в соответствии с земельным законодательством предоставлены физическим или юридическим лицам, предпринимателям.

Подготовленный проект межевания подлежит обсуждению на публичных слушаниях и последующему утверждению Главой муниципального образования в порядке, определенном главой 7 настоящих Правил.

5. Глава муниципального образования в отношении земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, в границах, превышающих площадь, определенную в соответствии с градостроительными нормативами, действовавшими в период строительства соответствующих многоквартирных домов, в случае невозможности выделить отдельные земельные участки для самостоятельного использования и в силу необходимости вправе обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

6. Администрация муниципального образования по своей инициативе может обеспечить действия по подготовке проектов межевания территории для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома.

Указанная инициатива реализуется на основе:

- программы (плана) межевания застроенных территорий, утвержденной Главой Поселения;

- решения Главы муниципального образования, принятого на основании обращения Комиссии по землепользованию и застройке.

Статья 21. Градостроительная подготовка территорий общего пользования в целях предоставления земельных участков для возведения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных на праве аренды физическим и юридическим лицам, предпринимателям для возведения объектов некапитального строительства (временных построек) в целях обслуживания населения, осуществляет Администрация муниципального образования.

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются Главой муниципального образования. В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

3. Земельные участки в границах территорий общего пользования предоставляются физическим и юридическим лицам, предпринимателям на торгах (в случаях, предусмотренных действующим земельным законодательством, в ином порядке) в аренду, продолжительность которой не может превышать пяти лет.

Порядок предоставления указанных земельных участков устанавливается нормативно-правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования.

Статья 22. Градостроительная подготовка территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов

1. Порядок градостроительной подготовки территорий и земельных участков в части информации о технических условиях подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним - настоящими Правилами и соответствующим постановлением Администрации муниципального образования.

2. Технические условия определяются в случаях, когда на земельных участках планируется строительство, реконструкция объектов капитального строительства, а также в случаях, если эксплуатация указанных объектов не может быть обеспечена без такого подключения.

Технические условия определяются:

- на стадии градостроительной подготовки территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления физическим или юридическим лицам, предпринимателям. Указанные действия выполняются путем планировки территории, которая обеспечивается Администрацией муниципального образования в том числе путем привлечения организаций, которые в соответствии с законодательством обладают правами на выполнение работ по планировке территорий;

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

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

а) Администрации Поселения (в случае подготовки по инициативе Администрации Поселения территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства объектов капитального строительства физическими или юридическими лицами, предпринимателями);

б) физических или юридических лиц, предпринимателей (в случаях, когда по их инициативе осуществляется градостроительная подготовка территории с установлением границ из состава государственных или муниципальных земель для предоставления на торгах сформированных земельных участков в целях строительства физическим и юридическим лицам, предпринимателям);

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

4. Организация, осуществляющая эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, обязана в течение 14 рабочих дней с даты получения запроса определить и предоставить технические условия или информацию о плате за подключение объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения либо предоставить мотивированный отказ в выдаче указанных условий при отсутствии возможности подключения строящегося (реконструируемого) объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения. Срок действия предоставленных технических условий и срок платы за подключение устанавливаются организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, не менее чем на два года.

5. Организации, ответственные за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения, готовят заключения о подключении планируемых к строительству, реконструкции объектов капитального строительства.

6. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с законодательством, настоящими Правилами и постановлением Администрации муниципального образования.

Администрация муниципального образования вправе установить перечень случаев, когда возможность эксплуатации объектов капитального строительства может быть обеспечена без подключения к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения).

Предложения, направляемые в Администрацию муниципального образования, о создании автономных систем внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения применительно к конкретным случаям вправе подавать:

1) собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности зданий, строений, сооружений;

2) лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территорий с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления сформированных земельных участков в целях строительства, собственники земельных участков, объектов капитального строительства, реконструкции.

Лица, указанные в пунктах 1, 2 настоящей части, направляют в Администрацию муниципального образования документацию по планировке территории и обоснование возможности достижения необходимого объема и качества инженерно-технического обеспечения вновь создаваемых, реконструируемых объектов без подключения к внеплощадочным сетям.

Администрация муниципального образования в срок не более 30 дней со дня поступления указанного обоснования подготавливает и направляет заявителю заключение, в котором:

- оценивается техническая возможность создания автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения в части соблюдения обязательных технических регламентов безопасности;

- оцениваются последствия предлагаемых технических решений в части соблюдения прав третьих лиц на смежных земельных участках.

В случае положительного заключения:

- лица, указанные в пункте 1 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке проектной документации, а Администрация муниципального образования проверяет соответствие указанным рекомендациям представленной проектной документации при рассмотрении вопроса о выдаче разрешений на строительство;

- лица, указанные в пункте 2 настоящей части, учитывают содержащиеся в заключении рекомендации при подготовке документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению физическим или юридическим лицам, предпринимателям, земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

В случае направления отрицательного заключения лица, указанные в пункте 1 настоящей части и проявившие инициативу по созданию применительно к конкретной ситуации автономной системы внутриплощадочного инженерно-технического обеспечения, вправе обжаловать в судебном порядке заключение органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности.

7. Порядок определения технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы:

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

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

8. Собственники земельных участков, объектов капитального строительства, имеющие намерение провести реконструкцию принадлежащих им на праве собственности объектов капитального строительства, а также лица, ими уполномоченные, до начала или в процессе работ по подготовке проектной документации могут обратиться с запросами о предоставлении технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения:

- в организации, ответственные за их эксплуатацию;

- в Администрацию муниципального образования (в случае наделения такого органа полномочиями по подготовке и комплектованию сводных технических условий на подключение планируемых к созданию, реконструкции объектов капитального строительства к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения).

9. Лица, не являющиеся собственниками земельных участков, объектов капитального строительства, которые по своей инициативе обеспечивают действия по градостроительной подготовке территории с установлением границ земельных участков из состава государственных или муниципальных земель для предоставления земельных участков в целях строительства, реконструкции объектов капитального строительства, до начала или в процессе работ по подготовке документации по планировке территории обращаются с запросом в Администрацию муниципального образования за предоставлением соответствующими организациями технических условий на подключение к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения.

Администрация муниципального образования обеспечивает подготовку, согласование и предоставление заявителю технических условий.

При подготовке проектной документации по планировке территории устанавливаются земельные участки для головных сооружений по инженерному обеспечению территории и трассировке магистральных коммуникаций (линейных объектов) в соответствии с генеральными схемами, утвержденными документацией по территориальному планированию территории муниципального района, где определены принципиальные вопросы их размещения. Кроме того, решаются вопросы определения параметров территорий общего пользования в красных линиях в зависимости от классификации улиц и технических коридоров линейных объектов в соответствии с действующими строительными нормами и правилами (либо техническими регламентами после их принятия), то есть устанавливаются и утверждаются поперечные профили улиц. При подготовке проектов планировки решаются вопросы размещения внеплощадочных инженерных коммуникаций с целью определения точек подключения для объектов капитального строительства.

Технические условия включаются в состав градостроительного плана земельного участка и в пакете документов, необходимых для проведения торгов по предоставлению земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.

Указанные торги проводятся в порядке, определенном действующим законодательством, статьями 22, 23 настоящих Правил, иными муниципальными правовыми актами.

**ГЛАВА 7. ПОЛОЖЕНИЯ О ПОРЯДКЕ ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, СФОРМИРОВАННЫХ ИЗ СОСТАВА ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ ЗЕМЕЛЬ**

### Статья 23. Общие положения о порядке предоставления земельных участков на территории Ивановского сельского поселения

1. Порядок предоставления земельных участков гражданам и юридическим лицам в собственность и в аренду устанавливается земельным законодательством Российской Федерации.

2. Предоставление земельных участков на территории Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района в собственность граждан и юридических лиц осуществляется за плату.

3. Предоставление земельных участков в собственность граждан и юридических лиц осуществляется бесплатно в случаях, предусмотренных Земельным Кодексом РФ, Федеральными законами и законами Приморского края.

4. Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам осуществляется по решению главы Михайловского муниципального района.

5. Предоставление земельных участков гражданам и юридическим лицам для строительства на территории Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района осуществляется с проведением работ по их формированию:

1) без предварительного согласования мест размещения объектов;

2) с предварительным согласованием мест размещения объектов (срок согласования акта выбора земельного участка не может быть более 1 года).

6. Предоставление земельных участков для строительства в собственность без предварительного согласования мест размещения объектов осуществляется исключительно на торгах (конкурсах, аукционах) в соответствии со статьей 38 Земельного кодекса РФ, за исключением случаев предоставления земельных участков для строительства в границах застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, лицу, с которым администрацией Михайловского муниципального района в соответствии с Градостроительным кодексом РФ заключен договор о развитии застроенной территории.

7. Предоставление земельных участков для строительства с предварительным согласованием мест размещения объектов осуществляется в аренду, а лицам, указанным в пункте 1 статьи 20 Земельного кодекса РФ, - в постоянное (бессрочное пользование), религиозным организациям для строительства зданий, строений, сооружений религиозного и благотворительного назначения - в безвозмездное срочное пользование на срок строительства этих зданий, строений, сооружений.

8. Предварительное согласование места размещения объектов не проводится при размещении объекта в соответствии с градостроительной документацией о застройке и правилами землепользования и застройки (зонированием территорий).

9. Посредством торгов осуществляется:

1) приобретение земельного участка в собственность для:

а) целей строительства (на аукционах или конкурсах);

б) целей жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства (на аукционах);

2) приобретение прав на заключение договора аренды на земельный участок для целей жилищного строительства, в том числе индивидуального жилищного строительства (на аукционах);

3) для комплексного освоения в целях жилищного строительства (на аукционах).

10. Продавцом земельного участка или права на заключение договора аренды выступает администрация Михайловского муниципального района.

11. Организатором торгов выступает администрация Михайловского муниципального района.

12. Форма проведения торгов (конкурсов, аукционов), начальная цена предмета торгов и сумма задатка определяется администрацией Михайловского муниципального района.

13. Земельные участки могут предоставляться в аренду сроком: до 1 – го года, до 3-х лет, от 3-х до 49 лет.

14. Предоставление физическим и юридическим лицам земельных участков в аренду сроком от 1 года до 3 лет осуществляется:

1) для установления объектов некапитального строительства, малых архитектурных форм, платных автостоянок, детских спортивных площадок;

2) для завершения строительства объекта;

3) собственникам существующих объектов недвижимого имущества, подлежащих сносу по основаниям принятых постановлений, заключенных договоров, соответствующих решениям Генерального плана Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района, настоящим Правилам;

4) для строительства объектов недвижимого имущества любого назначения, за исключением объектов индивидуального жилищного строительства, в соответствии с утвержденной проектной документацией;

5) для ведения личного подсобного хозяйства (пашни, сенокосы, пастбища) на территории земель населенных пунктов до градостроительного освоения таких территорий, в соответствии с картой градостроительного зонирования, без права выкупа таких земельных участков в собственность или предоставления их в аренду на срок более трех лет, в случае, если указанный вид использования земельных участков установлен градостроительным регламентом в качестве условно разрешенного вида использования земельного участка.

15. Предоставление земельных участков для ведения личного подсобного хозяйства осуществляется после изменения основного вида разрешенного использования земельного участка на условно разрешенный вид использования земельного участка в порядке, установленном главой 4 настоящих Правил.

16. Земельные участки могут быть предоставлены в аренду на срок от 3-х до 49 лет следующим юридическим и физическим лицам:

1) собственникам существующих объектов недвижимого имущества;

2) арендаторам существующих объектов недвижимого имущества или их части, при этом срок аренды и размеры земельного участка устанавливаются договором с арендодателем, собственником сдаваемого в аренду имущества;

3) собственникам введенных в эксплуатацию и зарегистрированных в органах государственной власти объектов недвижимого имущества, построенных в соответствии с утвержденной проектной документацией за счет собственных средств. Срок аренды устанавливается с учетом разрешенного вида использования земельного участка, установленного соответствующим градостроительным регламентом;

4) собственнику жилого дома, при этом срок аренды может быть максимальным - 49 лет;

5) собственнику, владельцу земельного садового участка на часть его площади, которая превышает предельную норму предоставления земельных участков для садоводства.

17. Собственникам гаражных боксов для постоянного хранения личного автотранспорта срок аренды земельного участка устанавливается не более 25 лет. По окончании срока аренды, если износ строительных конструкций не более 70% и возможна дальнейшая эксплуатация гаражного бокса, срок аренды земельного участка продлевается.

18. Осуществление процедуры предоставления земельных участков на территории Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района начинается путем направления заинтересованными физическими и юридическими лицами соответствующего заявления в администрацию Михайловского муниципального района.

19. Содержание заявления и его приложений должно соответствовать требованиям, установленным настоящими Правилами. Содержание заявлений о предоставлении земельного участка для строительства или для его комплексного освоения в целях жилищного строительства должно соответствовать требованиям, установленным в статье 15 настоящих Правил.

20. Заявление составляется в произвольной форме, с обязательным указанием адреса и телефона заявителя, но заявитель может руководствоваться типовой формой заявления, установленной настоящими Правилами.

21. Заявление и прилагаемые к нему документы должны иметь надлежащие подписи, тексты документов должны быть написаны разборчиво, фамилии, имена, отчества должны быть написаны полностью. Не подлежат приему документы, имеющие подчистки либо приписки, зачеркнутые слова и иные не оговоренные в них исправления, документы исполненные карандашом, а также документы с серьезными повреждениями, не позволяющими однозначно истолковать их содержание.

22. Заявление, не соответствующее требованиям настоящей статьи, возвращается администрацией Михайловского муниципального района без рассмотрения.

23. Заявление заинтересованного лица регистрируется администрацией Михайловского муниципального района в день его поступления.

24. Предоставление земельных участков физическим и юридическим лицам для строительства осуществляется в порядке, установленном статьей 14 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

25. При предоставлении земельного участка для строительства дата проведения торгов назначается администрацией Михайловского муниципального района не позднее 60 дней со дня проведения кадастрового учета земельного участка.

26. Администрация Михайловского муниципального района обеспечивает:

1) подготовку пакета документов, необходимых для проведения торгов, включая обеспечение работ по определению начальной минимальной цены предоставляемого земельного участка или права его аренды;

2) проведение торгов;

3) подписание протокола о результатах торгов;

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

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

28. Формы договоров купли-продажи, аренды земельных участков, предоставляемых по результатам торгов, устанавливаются нормативным правовым актом администрации Михайловского муниципального района.

29. Победитель торгов, которому предоставлены права на сформированный земельный участок, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, а также градостроительным планом земельного участка обеспечивает подготовку проектной документации, получение разрешения на строительство, непосредственно строительство, получение разрешения на ввод построенного объекта в эксплуатацию, регистрацию права собственности на построенный объект.

30. При предоставлении сформированного земельного участка в аренду под индивидуальное жилищное строительство глава Михайловского муниципального района в двухнедельный срок со дня поступления соответствующего заявления физического лица в администрацию Михайловского муниципального района вместо решения о проведении аукциона может принять решение об опубликовании сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду сформированного земельного участка с указанием его местоположения, площади, разрешенного использования в газете «Вперед», а также разместить сообщение о приеме указанных заявлений на официальном сайте Михайловского муниципального района в сети «Интернет».

31. В случае, если по истечении одного месяца со дня опубликования сообщения о приеме заявлений о предоставлении в аренду земельного участка заявления не поступили, администрация Михайловского муниципального района принимает решение о предоставлении данного земельного участка для индивидуального жилищного строительства в аренду заявителю. Договор аренды земельного участка должен быть заключен администрацией Михайловского муниципального района с заявителем в двухнедельный срок после государственного кадастрового учета земельного участка.

32. В случае поступления второго заявления о предоставлении в аренду такого земельного участка администрацией Михайловского муниципального района проводится аукцион по продаже права на заключение договора аренды земельного участка.

33. Порядок предоставления земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства определен в статье 15 настоящих Правил.

34. Аукцион по предоставлению земельного участка для его комплексного освоения в целях жилищного строительства проводится в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

35. Предоставление прав на земельные участки, на которых расположены объекты капитального строительства, а также предоставление физическим лицам земельных участков для целей, не связанных со строительством, осуществляется в порядке, установленном земельным законодательством и нормативным правовым актом администрации Михайловского муниципального района, устанавливающим процедуры и критерии предоставления таких земельных участков в соответствии со статьей 34 Земельного кодекса РФ.

ГЛАВА 8. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ИНЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, УСТАНОВЛЕНИИ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ, РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ РЕАЛИЗАЦИИ ГОСУДАРСТВЕННЫХ И МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД

### Статья 24. Основания, условия и принципы изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд

1. Изъятие земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд осуществляется по основаниям и в порядке, установленными статьями 45, 46, 49, 55 Земельного кодекса Российской Федерации (если земельный участок предоставлен на праве аренды, постоянного (бессрочного) пользования, праве пожизненно наследуемого владения) или на основании статей 279-283 Гражданского кодекса Российской Федерации, если земельный участок находится в собственности граждан или юридических лиц.

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

1) наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд - путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования - генеральном плане Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района;

2) невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе, как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. Муниципальными нуждами Михайловского муниципального района, которые могут быть основаниями для изъятия, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

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

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

б) автомобильных дорог общего пользования в границах Ивановского сельского поселения, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения в границах Ивановского сельского поселения;

2) необходимость реализации иных муниципальных нужд, возникающих в связи с решением вопросов местного значения, предусмотренных [Федеральным закон](garantF1://86367.0)ом от 6 октября 2003 года № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».

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

5. Решение об изъятии земельного участка для муниципальных нужд принимается администрацией Михайловского муниципального района.

6. Изъятие земельного участка у собственников осуществляется путем выкупа. Выкуп земельного участка до истечения года со дня получения собственником уведомления об изъятии земельного участка допускается только с согласия собственника.

7. В случаях, когда изъятие земельного участка для государственных и муниципальных нужд невозможно без прекращения права на объекты капитального строительства, находящиеся на данном участке, эти объекты могут быть изъяты у собственника путем выкупа государством или продажи с публичных торгов.

8. Изъятие земельных участков, в том числе путем их выкупа, для государственных или муниципальных нужд осуществляется после:

1) предоставления по желанию лиц, у которых изымаются, в том числе выкупаются, земельные участки, равноценных земельных участков;

2) возмещения стоимости жилых, производственных и иных объектов капитального строительства, находящихся на изымаемых земельных участках;

3) возмещения в полном объеме убытков, в том числе упущенной выгоды.

9. В случае несогласия собственника земельного участка с таким решением или не достижения соглашения с ним о выкупной цене перечисленные органы могут предъявить в суд иск о выкупе земельного участка не ранее чем по истечении одного года с момента получения собственником земельного участка письменного уведомления о принятии решения об изъятии и не позднее двух лет с момента направления такого уведомления.

10. В целях принятия решения об изъятии земельного участка для муниципальных нужд по инициативе администрации Михайловского муниципального района, вопросы, связанные с изъятием земельного участка передаются на рассмотрение в Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки.

11. Принудительное отчуждение имущества для государственных или муниципальных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения стоимости земельного участка на основании решения суда.

12. Возмещение убытков, связанных с изъятием земельных участков для государственных и муниципальных нужд, расходы, связанные с выкупом земельных участков иные затраты, связанные с изъятием земельного участка осуществляется за счет средств соответствующего бюджета или лицами, в пользу которых изменяются земельные участки.

13. Возмещение убытков, указанных в части 11 настоящей статьи, производится в порядке, установленном действующим законодательством.

### Статья 25. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

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

1) документов территориального планирования (генеральный план Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района), определяющих участки резервирования (планируемого размещения объектов - для реализации государственных, муниципальных нужд);

2) проектов планировки и проектов межевания в их составе, определяющих границы зон резервирования;

3) государственных программ геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр.

3. Указанная документация подготавливается и утверждается в порядке, определенном градостроительным законодательством.

4. В соответствии с градостроительным законодательством:

1) со дня вступления в силу генерального плана, проектов планировки и проектов межевания в их составе не допускается предоставление в частную собственность земельных участков, находящихся в собственности Российской Федерации, Приморского края, муниципальной собственности и расположенных в пределах территорий и участков резервирования, определенных указанными документами и проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд;

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

5. Решение о резервировании земельного участка для федеральных нужд принимается федеральным органом исполнительной власти, для государственных нужд Приморского края или муниципальных нужд принимается соответственно исполнительным органом государственной власти Приморского края или администрацией Михайловского муниципального района.

6. Вопрос о резервировании земель для муниципальных нужд подлежит согласованию администрацией Михайловского муниципального района с федеральным органом исполнительной власти, в ведении которого находятся расположенные на территории Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района предприятия и объекты.

7. Решение о резервировании земель, принятое администрацией Михайловского муниципального района подлежит официальному опубликованию в газете «Вперед» и размещению на официальном сайте администрации Михайловского муниципального района.

8. Государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращение таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

9. Основаниями для прекращения действий ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, являются:

1) истечение указанного в решении срока резервирования земель;

2) предоставление зарезервированного земельного участка, не обремененного правами третьих лиц, для целей, установленных решением о резервировании земель;

3) отмена решения о резервировании земель органом, принявшим решение о резервировании земель;

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

5) вступившее в законную силу решение суда.

10. Убытки, причиненные землепользователям, землевладельцам, арендаторам и собственникам земельных участков ограничениями прав, установленными решением о резервировании земель, подлежат возмещению в полном объеме, включая упущенную выгоду, за счет средств соответствующих бюджетов или лицами, в пользу которых ограничиваются права на земельные участки.

11. Порядок возмещения убытков, указанных в части 8 настоящей статьи определяется Правительством Российской Федерации.

### Статья 26. Условия установления публичных сервитутов

1. Администрация Михайловского муниципального района применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, вправе устанавливать публичные сервитуты.

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

3. Закрытый перечень целей установления публичного сервитута установлен статьей 23 Земельного кодекса РФ.

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

5. Если установление публичного сервитута приводит к невозможности использования земельного участка, собственник земельного участка, землепользователь, землевладелец вправе требовать изъятия данного земельного участка, в том числе путем выкупа с возмещением убытков или предоставления равноценного земельного участка с возмещением убытков.

6. В случае, если установление публичного сервитута влечет существенные препятствия в использовании земельного участка, собственник данного участка вправе требовать от органа, установившего публичный сервитут, соразмерную плату. Соразмерность платы за сервитут означает, что величина платы равна размеру убытков (реального ущерба, упущенной выгоды, убытков, причиненных собственнику обремененного сервитутом земельного участка или иного объекта недвижимости, в связи с досрочным прекращением обязательств перед третьими лицами).

7. Решение об установлении публичного сервитута принимается для муниципальных нужд – администрацией Михайловского муниципального района.

8. Перед принятием решения об установлении публичного сервитута для муниципальных нужд Комиссией по подготовке проекта правил землепользования и застройки проводятся публичные слушания в порядке, установленном настоящими Правилами.

9. Администрация Михайловского муниципального района подготавливает проект решения об установлении публичного сервитута и иные необходимые материалы, в том числе заключения с прилагаемой схемой границ публичного сервитута на кадастровой карте или плане и передает в Комиссию по подготовке проекта Правил землепользования и застройки.

10. После завершения публичных слушаний Комиссия по подготовке проекта Правил землепользования и застройки передает заключение о результатах публичных слушаний главе Михайловского муниципального района, который не позднее 3-х дней со дня получения указанного заключения принимает решение об установлении публичного сервитута.

11. Публичный сервитут подлежит государственной регистрации в соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

ГЛАВА 9. ВЫДЕЛЕНИЕ И ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ТЕРРИТОРИЙ ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИМЕНИТЕЛЬНО К КОТОРЫМ НЕ УСТАНАВЛИВАЮТСЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

### Статья 27. Общие положения о территориях общего пользования и земельных участках, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты

1. На карте градостроительного зонирования территории Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться:

1) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе основные территории общего пользования - леса, парки, скверы, бульвары и тому подобное;

2) земли (территории), применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты - земли особо охраняемых природных территорий, иные земли.

2. Отображение на карте градостроительного зонирования территорий, земельных участков, указанных в настоящем пункте, влечет обязательство администрации Михайловского муниципального района подготовить и утвердить проекты планировки территории, которые:

1) посредством выделения красных линий обеспечат правовой статус указанных территорий, земельных участков, в том числе территорий общего пользования;

2) определят дифференциацию назначения частей указанных территорий, земельных участков.

3. Не допускается осуществлять планировку застроенной территории без выделения границ территорий общего пользования.

4. Выделение границ территорий общего пользования осуществляется путем подготовки документации по планировке территории в случаях, когда:

1) посредством впервые устанавливаемых красных линий на подлежащих освоению территориях устанавливаются границы образуемых (ранее не существовавших) территорий общего пользования и одновременно с ними - границ элементов планировочной структуры (кварталов, микрорайонов);

2) на застроенных территориях изменяются красные линии без установления и без изменения границ зон действия публичных сервитутов; без установления или с установлением в пределах элементов планировочной структуры границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства;

3) на застроенных территориях изменяются красные линии с установлением, изменением границ зон действия публичных сервитутов; с установлением или без установления границ земельных участков в пределах соответствующих элементов планировочной структуры;

4) на застроенных территориях не изменяются красные линии, но устанавливаются, изменяются границы зон действия публичных сервитутов с установлением или без установления границ земельных участков в пределах соответствующих элементов планировочной структуры.

5. Выделение границ территорий общего пользования осуществляется путем подготовки:

1) проектов планировки без проектов межевания в составе проектов планировки - в случаях, определенных пунктами 1 и 2 части 4 настоящей статьи;

2) проектов планировки с проектами межевания в составе проектов планировки - в случаях, определенных пунктом 3 части 4 настоящей статьи;

3) проектов межевания вне состава проектов планировки - в случаях, определенных пунктом 4 части 4 настоящей статьи.

6. При выделении границ публичных территорий предметы согласования, обсуждения на публичных слушаниях и утверждения документации по планировке территории определяются в соответствии с Законом Приморского края от 29 июня 2009 года № 446-КЗ «О градостроительной деятельности на территории Приморского края».

7. Использование территорий общего пользования.

ГЛАВА 10. ПУБЛИЧНЫЕ СЛУШАНИЯ ПО ВОПРОСАМ ГРАДОСТРОИЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Статья 28. Общие положения о публичных слушаниях по вопросам градостроительной деятельности

1. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации публичные слушания по вопросам градостроительной деятельности проводятся в следующих случаях:

1) внесения изменений в генеральный план Поселения;

2) внесения изменений в настоящие Правила;

3) по документации по планировке территории, проекта предложений о внесении изменений в документацию по планировке территории:

а) проектов планировки территории, содержащих в своем составе проекты межевания территории;

б) проектов планировки территории, не содержащих в своем составе проектов межевания территории;

в) проектов межевания территории вне состава проекта планировки территории в случае межевания территории, на которой расположены многоквартирные дома;

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

5) предоставления разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Публичные слушания по обсуждению вопросов градостроительной деятельности проводятся в соответствии с Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», Градостроительным кодексом Российской Федерации, Уставом Поселения, настоящими Правилами.

3. Выносимые на публичные слушания проекты документов, заявлений должны соответствовать требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации), нормативам градостроительного проектирования, градостроительным регламентам.

4. Органом местного самоуправления, уполномоченным на проведение публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности и на подготовку проектов постановлений по вопросам градостроительной деятельности, является Администрация муниципального образования.

5. Предметом публичных слушаний являются:

1) вопросы соответствия подготовленных проектов документов, заявлений требованиям законодательства, а также документам, принятым в установленном порядке;

2) документы, подлежащие утверждению в соответствии с полномочиями органов местного самоуправления муниципального образования в области градостроительной деятельности.

Иные вопросы не подлежат обсуждению на публичных слушаниях.

6. Способами предоставления информации участникам публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности помимо документов, материалов, определенных настоящими Правилами, являются выставки, экспозиции демонстрационных материалов, выступления представителей органов местного самоуправления, разработчиков проектов документов на публичных слушаниях, в печатных средствах массовой информации, по радио, телевидению и в сети Интернет и другие не запрещенные законом способы.

7. Участники публичных слушаний вправе представлять свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых вопросов, для включения в протокол публичных слушаний.

8. Выявление мнений участников публичных слушаний не влечет обязанности органа, принимающего решение с учетом результатов публичных слушаний, принимать решение, отражающее мнение большинства участников публичных слушаний.

9. Публичные слушания считаются состоявшимися в случаях, когда выполнены требования Градостроительного кодекса Российской Федерации и настоящих Правил в части сроков, процедур информирования и наличия подготовленных к публичным слушаниям документов и материалов. Тот факт, что в публичных слушаниях, подготовленных с учетом всех указанных требований, не приняло участие ни одно лицо, не является основанием для признания публичных слушаний не состоявшимися.

10. Продолжительность проведения публичных слушаний устанавливается в решении о назначении публичных слушаний и должна составлять:

1) не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта изменений в настоящие Правила);

2) не менее одного и не более трех месяцев со дня опубликования (обнародования) решения о назначении публичных слушаний в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, до дня опубликования (обнародования) в том же порядке заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения проекта документации по планировке территории);

3) не более одного месяца со дня оповещения о времени и месте их проведения до дня опубликования (обнародования) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации, заключения о результатах публичных слушаний (в случае обсуждения заявлений о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства).

12. Публичные слушания проводятся в рабочие дни с 18-30 до 21-00 часов и в субботние дни с 09-00 до 18-00 часов.

13. В месте (местах) проведения публичных слушаний размещаются документы, материалы в составе, определенном требованиями к составу обсуждаемого проекта документа, заявления и требованиями статей 29 – 33 настоящих Правил.

14. Расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности, несет соответствующий орган местного самоуправления муниципального образования, физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проекты документов, заявления по вопросам, требующим проведения публичных слушаний.

Статья 29. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности

1. Решение о назначении публичных слушаний принимает представительный орган муниципального образования или Глава муниципального образования.

2. Решение о назначении публичных слушаний должно содержать:

а) тему публичных слушаний;

б) срок проведения публичных слушаний;

в) дату (даты), время и место (места) проведения публичных слушаний;

г) место размещения документов, материалов, подлежащих рассмотрению на публичных слушаниях;

д) наименование органа, уполномоченного в соответствии с настоящими Правилами на проведение публичных слушаний.

3. Решение о назначении публичных слушаний подлежит опубликованию (обнародованию) в порядке, установленном для официального опубликования (обнародования) муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Исчисление сроков проведения публичных слушаний начинается со дня указанного опубликования (обнародования).

4. Опубликованию (обнародованию), кроме решения о назначении публичных слушаний по проекту, подлежат графическая часть и краткая информационная записка о предмете публичных слушаний.

5. Перед началом обсуждений участники публичных слушаний должны быть проинформированы:

1) о продолжительности обсуждения, которое не может превышать три часа в день;

2) о регламенте проведения публичных слушаний (включая вопросы предельной продолжительности выступления участников публичных слушаний);

3) о предмете публичных слушаний - вопросы, определенные частью 8 статьи 30, частью 9 статьи 31, частью 14 статей 32 – 33 Правил.

6. В ходе проведения публичных слушаний ведется протокол. В протоколе фиксируются устные и письменные замечания и предложения, относящиеся к предмету публичных слушаний, поступившие от участников публичных слушаний.

7. С учетом положений протокола Администрация муниципального образования подготавливает заключение о результатах публичных слушаний.

8. Заключения о результатах публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

Одновременно с подготовкой проекта заключения о результатах публичных слушаний по обсуждению вопроса о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства Комиссия по землепользованию и застройке осуществляет подготовку проекта рекомендаций Главе муниципального образования.

Статья 30. Проведение публичных слушаний по внесению изменений в настоящие Правила

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по внесению изменений в настоящие Правила, могут быть: федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации, орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления Поселения, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели в соответствии с частью 3 статьи 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, подготовившие соответствующие предложения по изменению настоящих Правил.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации муниципального образования, Комиссии, Главы муниципального образования и представительного органа муниципального образования устанавливаются статьями 31 - 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования, положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний по проекту о внесении изменений в настоящие Правила являются жители Поселения, правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в Поселении, иные заинтересованные лица.

Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

В случае, если внесение изменений в настоящие Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению соответствующих изменений в регламент использования территорий в составе настоящих Правил проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территории.

**Статья 31. Проведение публичных слушаний по проекту документации по планировке территории**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по проекту документации по планировке территории, могут быть: орган местного самоуправления муниципального района, орган местного самоуправления Поселения, заинтересованные физические и юридические лица, предприниматели, подготовившие проект документации по планировке территории либо проект о внесении изменений в утвержденную в установленном порядке документацию по планировке территории (далее - подготовка проекта документации по планировке территории).

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации муниципального образования, Комиссии, Главы муниципального образования и представительного органа муниципального образования устанавливаются статьями 45, 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования, положением о Комиссии.

3. Участниками публичных слушаний по проекту документации по планировке территории являются:

1) граждане, проживающие на территории, применительно к которой осуществляется подготовка проекта документации по планировке территории;

2) правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства, расположенные на указанной территории;

3) лица, законные интересы которых могут быть нарушены в связи с реализацией документации по планировке территории.

4. Предметом публичных слушаний по проекту планировки территории, содержащему в своем составе проекты межевания территории, являются следующие вопросы:

1) подтверждение соответствия проекта планировки территории генеральному плану Поселения;

2) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованиям технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

3) подтверждение учета в проекте планировки существующих правовых фактов;

4) подтверждение соответствия проекта планировки территории требованию, согласно которому размеры земельных участков в границах застроенных территорий должны устанавливаться с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки территории;

5) характеристики планируемого развития территории и размещения объектов на территории, применительно к которой подготовлен проект планировки территории;

6) красные линии, посредством которых определяются и изменяются границы прохождения линейных объектов (в случаях, когда для этого не используются границы зон действия сервитутов) с учетом необходимости, целесообразности и возможности изъятия земельных участков для государственных или муниципальных нужд;

7) наличие в пределах застроенной территории свободных от прав третьих лиц земельных участков, которые могут быть предоставлены для строительства в порядке, определенном в соответствии с земельным законодательством;

8) земельные участки, предлагаемые в границах зон действия публичных сервитутов для обеспечения прохода, проезда неограниченному кругу лиц;

9) наличие градостроительных планов земельных участков, на которых располагаются объекты капитального строительства, в том числе многоквартирные дома.

При обсуждении проектов планировок без проектов межевания в составе проекта планировки предметом публичных слушаний являются вопросы 1 – 3, 5, 6, установленные в настоящей части.

В случае принятия решения о проведении публичных слушаний по проектам межевания территории, подготовленным в виде отдельного документа, предметом обсуждения на публичных слушаниях являются вопросы 1 – 4, 7 - 9, установленные настоящей частью.

5. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

6. Если по результатам публичных слушаний по проекту, подготовленному по инициативе заинтересованных физических или юридических лиц, предпринимателей, выявилась необходимость внесения изменений в проект, Администрация муниципального образования может предложить указанным лицам внести соответствующие изменения.

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

1) территории, подлежащей комплексному освоению в соответствии с договором о комплексном освоении территории;

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

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

**Статья 32. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации муниципального образования, Комиссии, Главы муниципального образования и представительного органа муниципального образования устанавливаются статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования, положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда выполняются следующие условия:

1) на соответствующую территорию распространяются настоящие Правила;

2) применительно к соответствующей территориальной зоне в составе регламента использования территорий установлен условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства, который запрашивается заявителем.

4. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, не будет оказано негативных воздействий на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации) и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка и его кадастровый план;

3) свидетельство о государственной регистрации права на земельный участок, объекты капитального строительства;

4) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу, указанием мест расположения существующих и намечаемых к строительству строений и описание их характеристик (общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места стоянок автомобилей и т.д.); информацию о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта (количество работающих и посетителей); грузооборот (частота подъезда к объекту грузового автотранспорта); объемы инженерных ресурсов (энергообеспечение, водоснабжение и т.д.); документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме (технические условия, предоставленные уполномоченными организациями);

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности) - обоснование того, что реализацией данных предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

Могут представляться и иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

10. Заявление должно содержать также обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

**Статья 33. Особенности проведения публичных слушаний по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства**

1. Инициаторами подготовки проектов документов, обсуждаемых на публичных слушаниях по предоставлению разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, могут быть заинтересованные физические или юридические лица, предприниматели, подавшие заявления о предоставлении разрешений на отклонения от предельных параметров разрешенного строительства.

2. Особенности взаимодействия в процессе проведения публичных слушаний Администрации муниципального образования, Комиссии, Главы муниципального образования и представительного органа муниципального образования устанавливаются статьей 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации, Уставом муниципального образования, положением о Комиссии.

3. Право, определенное частью 1 настоящей статьи, может быть реализовано только в случаях, когда:

1) применительно к соответствующей территории действуют настоящие Правила;

2) размеры земельных участков меньше установленных регламентом использования территорий минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики земельных участков неблагоприятны для застройки.

4. Участниками публичных слушаний по предоставлению разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства являются:

1) правообладатели земельных участков, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

2) правообладатели объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках, имеющих общие границы с земельным участком, применительно к которому запрашивается разрешение;

3) правообладатели помещений, являющихся частью объекта капитального строительства, применительно к которому запрашивается разрешение.

5. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление - выполняются обязательные условия, определенные частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации).

6. В заявлении отражается содержание запроса и даются идентификационные сведения о заявителе - правообладателе земельного участка.

7. Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

8. Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают сведения, указанные в части 8 статьи 32 настоящих Правил.

9. Обосновывающие материалы предъявляются в виде архитектурной концепции объекта капитального строительства (реконструкции), которую предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции, включающего в себя:

1) обоснование наличия предусмотренного частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса Российской Федерации права у заявителя обратиться с заявлением;

2) проект предложений по градостроительному плану земельного участка с указанием конкретных параметров, являющихся отклонением от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции;

3) расчеты и обоснование того, что предполагаемая постройка не превысит по объему (площади) аналогичную постройку, выполненную без отклонений.

10. Заявление должно содержать обязательство заинтересованного лица нести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции.

11. Место проведения публичных слушаний указывается в сообщении о назначении публичных слушаний.

**ГЛАВА 11. ПОЛОЖЕНИЯ О РЕЗЕРВИРОВАНИИ ЗЕМЕЛЬ, ОБ ИЗЪЯТИИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ ДЛЯ ГОСУДАРСТВЕННЫХ ИЛИ МУНИЦИПАЛЬНЫХ НУЖД, УСТАНОВЛЕНИЕ ПУБЛИЧНЫХ СЕРВИТУТОВ**

**Статья 34. Градостроительные основания изъятия земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд**

1. Порядок изъятия, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, определяется гражданским и земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений об изъятии, в том числе путем выкупа земельных участков и объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд, являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования и документация по планировке территории.

3. По результатам принятия решений уполномоченными органами об изъятии земельных участков для государственных нужд и муниципальных нужд Администрация муниципального образования, при необходимости, готовит проекты решений о внесении изменений в настоящие Правила, а также в документацию по планировке территории.

**Статья 35. Градостроительные основания резервирования земель для государственных или муниципальных нужд**

1. Порядок резервирования земель для государственных или муниципальных нужд определяется земельным законодательством.

Градостроительные основания для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. Градостроительными основаниями для принятия решений о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд являются утвержденные в установленном порядке документы территориального планирования, отображающие зоны резервирования (зоны планируемого размещения объектов для государственных и муниципальных нужд, связанных с размещением объектов инженерной, транспортной и социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и иных искусственных водных объектов), либо схемы резервирования земель, подготавливаемые в соответствии с федеральным законом, и проекты планировки территории с проектами межевания территории, определяющие границы зон резервирования.

Указанные документы и документация подготавливаются и утверждаются в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

3. Решение о резервировании земель должно содержать:

- цели и сроки резервирования земель;

- реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

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

- сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах зарезервированных земель;

- обоснование наличия государственных или муниципальных нужд;

- схему резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые расположены в границах резервируемых земель;

- сведения о земельных участках, права на которые ограничиваются решением о резервировании земель, в объеме, необходимом для внесения в государственный кадастр недвижимости.

4. Решение о резервировании земель подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

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

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

а) по истечении указанного в решении срока резервирования земель;

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

в) отмена решения о резервировании;

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

д) решение суда, вступившее в законную силу.

**Статья 36. Условия установления публичных сервитутов**

1. Глава муниципального образования вправе принимать правовые акты об установлении применительно к земельным участкам и объектам капитального строительства, принадлежащим физическим или юридическим лицам, предпринимателям, публичных сервитутов, связанных с обеспечением общественных нужд - проезда, прохода через земельный участок, установки и эксплуатации объектов и коммуникаций инженерно-технического обеспечения (линий электросвязи, водо- и газопроводов, канализации и т.д.), охраны природных объектов, объектов культурного наследия, иных общественных нужд, которые не могут быть обеспечены иначе, как только путем установления публичных сервитутов.

2. Границы зон действия публичных сервитутов отображаются в проектах межевания территории и указываются в документах государственного кадастрового учета земельных участков и объектов капитального строительства.

3. Установление публичных сервитутов производится постановлением Администрации муниципального образования об установлении публичного сервитута на основании утвержденного проекта межевания территории – в течение 30 дней со дня его утверждения (внесения в него соответствующих изменений). При этом результаты публичных слушаний по утверждению (внесению изменений) проекта межевания территории признаются результатами общественными слушаний, предусмотренных статьей 23 Земельного кодекса Российской Федерации.

**ГЛАВА 12. СТРОИТЕЛЬНЫЕ ИЗМЕНЕНИЯ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА**

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

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

**Статья 37. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основания для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства**

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

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

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

1) не требуется проектной документации и разрешения на строительство;

2) требуется разработка и согласование проектной документации;

3) требуется разрешение на установку некапитального объекта или разрешение на перепланировку жилых и нежилых помещений с разработкой проектной документации в сокращенном объеме и без разрешения на строительство.

4. Не требуется проектной документации и разрешения на строительство для таких видов строительных изменений недвижимости, которые по своим целям, характеру и объему не приведут к нарушениям настоящих Правил, обязательных норм конструктивно-технологической и противопожарной надежности и безопасности, а именно в случаях:

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

2) строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства;

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, не нарушают права третьих лиц и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

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

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

- выбираемый правообладателем объекта капитального строительства вид разрешенного использования установлен в главах 15, 16 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

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

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

Указанные лица вправе за счет собственных средств получить заключение лица, имеющего выданное саморегулируемой организацией свидетельство о допуске к подготовке проектной документации на виды работ, которые оказывают влияние на безопасность объектов капитального строительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство.

**Статья 38. Подготовка проектной документации**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяются законодательством о градостроительной деятельности и иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

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

3. Проектная документация может подготавливаться на основании договоров, заключаемых между застройщиком (заказчиком) и физическими, юридическими лицами, предпринимателями (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование или застройщиком самостоятельно в соответствии с законодательством.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется законодательством о градостроительной деятельности, Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

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

Задание застройщика (заказчика) исполнителю должно включать:

- градостроительный план земельного участка, подготовленный в соответствии со статьей 11 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении регламентов использования территорий, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

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

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

- иные определенные законодательством документы и материалы.

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

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, предусмотренном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания выполняются застройщиком либо привлекаемым на основании договора с застройщиком (заказчиком) физическим или юридическим лицом, предпринимателем (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиком (заказчиком) и исполнителями инженерных изысканий регулируются гражданским законодательством.

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

6. Технические условия подготавливаются в порядке, установленном статьей 22 настоящих Правил:

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

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

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

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

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

Орган местного самоуправления, осуществляющий предоставление земельных участков, не позднее чем за тридцать дней до принятия решения о проведении соответствующих торгов либо о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной либо муниципальной собственности, для строительства предоставляет заинтересованным лицам технические условия присоединения к сетям инженерно-технического обеспечения, предусматривающие максимальную нагрузку, срок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение.

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

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

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Постановлением Правительства Российской Федерации от 16.02.2008 № 87 «О составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию».

Проектная документация объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, особо опасных, технически сложных, уникальных объектов, объектов обороны и безопасности также должна содержать перечень мероприятий по гражданской обороне, мероприятий по предупреждению чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера.

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

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

- техническими регламентами (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативными техническими документами в части, не противоречащей Федеральному закону «О техническом регулировании» и Градостроительному кодексу Российской Федерации);

- результатами инженерных изысканий;

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

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

10. На основании утвержденной в установленном порядке проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных законодательством о градостроительной деятельности и указанных в части 2 статьи 38 настоящих Правил.

**Статья 39. Выдача разрешений на строительство**

1. Разрешение на строительство представляет собой документ, подтверждающий соответствие проектной документации требованиям градостроительного плана земельного участка и дающий заказчику право осуществлять строительство, реконструкцию объектов капитального строительства, а также их капитальный ремонт, за исключением случаев, установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

2. В Поселении разрешение на строительство выдается Администрацией муниципального образования за исключением случаев, предусмотренных законом.

3. Выдача разрешений на строительство, в т.ч. проведение экспертизы проектной документации, производится в соответствии со статьями 49 – 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

**Статья 40. Строительство, реконструкция**

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

2. Осуществление строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства регулируется статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Государственный строительный надзор и строительный контроль осуществляются в соответствии с федеральным законодательством.

**Статья 41. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию**

1. После подписания акта приемки застройщик или уполномоченное лицо направляет в Администрацию муниципального образования заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которое выдается в соответствии со статьей 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию является основанием для постановки на государственный учет оконченного строительством объекта капитального строительства, внесения изменений в документы государственного учета объекта капитального строительства.

### Статья 42. Выдача разрешений на производство земляных работ

1. Производство всех работ на территории общественного пользования, связанных с вскрытием уличного покрова (прокладка, реконструкция или ремонт подземных коммуникаций, забивка свай и шпунтов, планировка грунта, буровые работы, посадка деревьев и т.д.) (далее по тексту - земляные работы), разрешается только при наличии зарегистрированного администрацией Михайловского муниципального района особого разрешения – ордера на производство земляных работ (далее по тексту – ордер).

2. Лица, осуществляющие производство земляных работ должны соответствовать требованиям, установленным действующим законодательством.

3. Представитель лица, заинтересованного в производстве земляных работ (подрядчик, заказчик) обязан оформить ордер путем подачи заявления на предоставление ордера в уполномоченное структурное подразделение администрации Михайловского муниципального района с указанием вида работ, лиц, ответственных за их выполнение.

4. К заявлению прилагаются копии следующих документов:

1) согласованного проекта строительства или реконструкции сети, проект производства работ, план в масштабах М 1:500, М 1:2000;

2) календарного графика работ или договора с указанием  сроков производства работ;

3) согласования с органами государственной автоинспекции сроков производства земляных работ на дорогах с движением общественного транспорта;

4) согласования с организацией – владельцем инженерных сетей;

5) при наличии зелёных насаждений – пересчетная ведомость зеленых насаждений, попадающих под снос.

4. Оформление ордера осуществляется в течение 7 дней.

5. Выдача ордера производится непосредственно исполнителю работ, на которого выдан ордер, либо его уполномоченному представителю.

6. Заявителю может быть отказано в выдаче ордера по следующим основаниям:

1) непредставление или отсутствие у заявителя всех документов, указанных в части 4 настоящей статьи;

2) несоответствие представленных заявителем документов требованиям законодательства и настоящих Правил;

3) отсутствие согласования организации или органа, с которой необходимо согласовать производство земляных работ.

7. В случае аннулирования, утери ордера, изменения подрядчика – исполнителя работ либо лица, ответственного за производство работ, оформление взамен ранее выданного ордера осуществляется в обычном порядке.

8. При одновременной или совместной прокладке нескольких коммуникаций одному лицу может выдаваться один ордер на весь комплекс работ.

9. Выдача ордера на производство земляных работ не требуется при выполнении кратковременных работ на дорогах (осмотр и очистка колодцев, ямочный ремонт и уборка проезжей части, ремонт наружного освещения и т.д.). Производство данных работ согласовывается с органами государственной инспекции безопасности дорожного движения и уполномоченным структурным подразделением администрации Михайловского муниципального района.

10. При производстве земляных работ на трассах большой протяжённостью ордер выдаётся на отдельные участки с установлением сроков работ на каждый из них.

### Статья 43. Порядок осуществления земляных работ

1. Производство земляных работ производится исполнителями таких работ с соблюдением требований, установленных Правилами внешнего благоустройства, озеленения, обеспечения чистоты и порядка на территории Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района, утвержденными решением Муниципального Комитета Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района, и в соответствии с настоящими Правилами.

2. До начала производства земляных работ подрядчикам – исполнителям работ необходимо выполнить следующие действия:

1) выставить дорожные знаки в соответствии с согласованной схемой;

2) оградить место производства земляных работ, на ограждение вывесить табличку с наименованием организации, производящей работы, фамилией ответственного за производство работ лица, номерами телефонов организации;

3) ограждение и световые сигналы должны устанавливаться стандартного типа, согласно действующих инструкций. С наступлением темноты места разрытия должны освещаться, ограждение должно быть сплошным и надёжным, предотвращать попадание посторонних на стройплощадку.

3. Во время выполнения земляных работ ответственное лицо, указанное в ордере, обязано находиться на месте строительства, имея при себе копию ордера, утверждённый проект, согласованную схему дорожного движения, проект производства работ, разрешительные документы на право сноса зелёных насаждений и плодородно-растительного слоя почв, а также предписания владельцев подземных сооружений и коммуникаций, которые он обязан предъявлять по требованию контролирующих лиц.

4. При производстве земляных работ на незастроенных территориях допускается складирование разработанного грунта с одной стороны траншеи для последующей её засыпки.

5. Подрядчик обязан при производстве земляных работ устанавливать через траншеи мостики для пешеходов, не реже чем через 200 м.

6. При производстве земляных работ подрядчик обязан выполнить требования по охране и защите зелёных насаждений.

7. При производстве земляных работ запрещается:

1) в случае обнаружения подземных сооружений, неуказанных в проекте, производить земляные работы без согласования с заинтересованной организацией, даже если они мешают производству работ;

2) загрязнение прилегающих участков улиц и засорений ливневой канализации, засыпка водопропускных труб, кюветов и газонов;

3) снос и повреждение геодезических знаков;

4) производить откачку воды из траншей, котлованов, колодцев на дороги и тротуары. Вода должна быть направлена в существующую ливневую канализацию или вывезена специальным автотранспортом;

5) всякое перемещение существующих инженерных коммуникаций и сооружений, не предусмотренных утверждённым проектом;

6) самовольный снос строений и сооружений на трассах существующих подземных сетей, а также вырубка деревьев, кустарников и обнажение их корней, снос плодородно-растительного слоя почв без соответствующего разрешения;

7) засыпка проложенных траншей (для укладки кабеля, труб и т.д.) под подземные коммуникации до производства исполнительной съёмки;

8) приёмка в эксплуатацию инженерных подземных коммуникаций и сооружений без выполнения исполнительной съёмки;

9) выдача разрешений юридическим и физическим лицам, не сдавшим в органы архитектуры и градостроительства исполнительную съёмку (кроме аварийных и ремонтных работ) по ранее проведённым работам и ордер закрытый в установленном порядке;

10) при производстве работ вблизи существующих подземных сооружений (трубопроводы, колодцы, кабели, фундаменты, высоковольтные линии электропередач и т.д.) пользование экскаваторами на расстояниях менее установленных нормами; в этих случаях работы выполняются только вручную;

11) складирование грунта в местах проведения работ, излишний грунт должен быть вывезен в специальное оговоренное место.

8. В случае обнаружения при производстве земляных работ сооружений или коммуникаций, не зафиксированных в проекте, лицо, производящее работы, обязано поставить в известность администрацию Михайловского муниципального района и доставить на место осуществления работ представителя (ей) указанного органа с целью установления принадлежности обнаруженных сооружений или коммуникаций.

9. Для принятия необходимых мер предосторожности и предупреждения повреждений смежных подземных коммуникаций, лицо, ответственное за производство работ, обязано заблаговременно согласовать ордер с соответствующими организациями и не позднее чем за сутки до начала работ, вызвать представителей тех организаций, которые поставили условия при согласовании ордера или проекта о вызове на место представителя сетедержателя или об особых условиях ведения работ (полная сохранность существующих инженерных коммуникаций, устройство защитных сооружений). Одновременно уточняются и при необходимости фиксируются в письменной форме особые условия производства работ с целью обеспечения сохранности действующих коммуникаций.

10. При повреждении подземных сооружений подрядчик обязан немедленно приостановить работы и сообщить об этом владельцу сооружений, в администрацию Михайловского муниципального района, оградить место аварии щитами, обеспечить безопасность для пешеходов и транспорта, а также принять соответствующие меры для ликвидации аварии.

11. Ответственность за повреждение существующих сооружений несёт подрядчик - исполнитель работ и персонально лицо, ответственное за производство работ. В случае повреждения смежных или пересекаемых коммуникаций, они должны быть восстановлены в кратчайший срок средствами заказчика и строительной организации.

12. Ответственность за сохранность инженерных сетей несет организация - владелец инженерных сетей.

13. Организация, производящая земляные работы, обязана обеспечить складирование и сохранность элементов благоустройства, восстановить нарушенные газоны, зелёные насаждения и покрытие на всю ширину тротуара, а в случае ремонта дороги, на всю полосу движения.

14. В случае, когда при ремонте или реконструкции инженерных коммуникаций возникает необходимость в сносе зеленых насаждений, посаженных после прокладки коммуникаций на расстояние меньше минимально допустимых от сети, компенсационная стоимость не взимается и владельцу не возмещается.

15. Уборка излишков грунта и материалов, а также очистка места работы должны быть произведены организацией, осуществляющей работы, не позднее 24 часов по окончании работ, а на центральных площадях, главных дорогах с и в местах интенсивного уличного движения не позднее 6 часов.

16. Для восстановления уличного покрова установлены следующие сроки:

1) на магистралях и улицах с движением общественного транспорта и в местах большого движения пешеходов восстановительные работы должны быть завершены в течение 3-х суток после засыпки траншеи;

2) в остальных случаях восстановительные работы должны быть завершены в срок не более 7 дней.

17. Смотровые и иные колодцы на улицах, дорогах, проездах и тротуарах должны быть восстановлены на одном уровне с дорожным покрытием.

18. Контроль за производством и сроками земляных работ, а также закрытие ордеров производится администрацией Михайловского муниципального района.

19. В случаях превышения сроков выполнения работ, выполнения работ с нарушением требований разрешенного использования территории, утвержденной проектной документацией, градостроительных, строительных, санитарных норм и правил, иных требований действующего законодательства, возникновения при выполнении работ угроз безопасности территории и населения нарушения правил производства работ, нарушения прав смежных землепользователей, выявления нарушений установленного порядка оформления ордера, временного прекращения действия разрешений, документов, на основании которых он был выдан, а также охраняемых законом интересов граждан и юридических лиц на сопредельных территориях, а также при нарушенном и не восстановленном благоустройстве территории при производстве работ, администрация Михайловского муниципального района вправе приостановить работы до устранения исполнителем работ допущенных нарушений либо прекратить данные работы и аннулировать выданный исполнителю работ ордер.

20. Факт наличия нарушений фиксируется актом контроля производства земляных работ, утверждаемым комиссией администрации Михайловского муниципального района в составе лиц, уполномоченных на осуществление контроля за производством данных работ по результатам осуществления осмотра места осуществления земляных работ при участи исполнителя данных работ, которому выдан ордер.

21. После устранения нарушений, послуживших причиной приостановления действия ордера, его действие восстанавливается. При этом в ордере делается соответствующая отметка о дате восстановления действия ордера.

22. Восстановление действия ордера производится по письменному обращению подрядчика - исполнителя работ в администрацию Михайловского муниципального района, подтверждающему устранение нарушений и гарантирующему соблюдение установленного порядка производства работ. При этом уполномоченным должностным лицом администрации Михайловского сельского поселения Михайловского муниципального района, выдающим ордер на производство земляных работ, составляется протокол об устранении нарушений. Временное приостановление действия ордера не является основанием для продления срока его действия.

23. Прекращение действия ордера - лишение подрядчика – исполнителя работ права производства работ на объекте - применяется в случаях:

1) возникновения непреодолимых при продолжении работ по строительству угроз безопасности территории и населению;

2) существенных нарушений утвержденной проектной документации, градостроительных, строительных и санитарных норм и правил в части обеспечения безопасности территории и населения, требований действующих технических регламентов, установленных режимов охраны объектов культурного наследия и особо охраняемых природных территорий, установленных режимов функционирования транспортной и инженерной инфраструктур, а также в части соответствия утвержденному архитектурно-градостроительному решению градостроительного объекта;

3) неисполнения, ненадлежащего, несвоевременного исполнения в период временного приостановления действия ордера требований к устранению выявленных нарушений или возникших угроз безопасности территории и населения;

4) неисполнения заказчиком (застройщиком) обязательств по договору (контракту) на строительство, реконструкцию;

5) необходимости длительного (более 3-х месяцев) устранения нарушений или угроз безопасности территории и населения;

6) выявления грубых нарушений установленного порядка оформления ордера, прекращения действия разрешений (документов), на основании которых был оформлен ордер;

7) существенных нарушений требований обеспечения благоприятной среды жизнедеятельности в период строительства, создающих угрозу безопасности населения и территории, нарушающих режим бесперебойного инженерного обеспечения, транспортного и коммунально-бытового обслуживания прилегающих территорий.

24. В случае прекращения действия ордера бланк ордера изымается.

25. Прекращение действия ордера производится решением уполномоченного должностного лица администрации Михайловского муниципального района на основании письменного представления заказчика, органов и организаций, осуществляющих соответствующий надзор (авторский, технический, противопожарный и иной).

26. Ответственность за содержание строительной площадки после прекращения действия ордера у подрядной организации возлагается на заказчика, который обязан принять меры для устранения причин, приведших к прекращению действия ордера, и возобновления работ.

27. Для возобновления работ необходимо вновь оформить ордер в установленном порядке.

28. В случае временного приостановления или прекращения действия ордера, средства, потраченные на его оформление, не компенсируются и не учитываются при продлении срока действия ордера.

29. Работа, на производство которой выдавался ордер, считается законченной с момента предоставления в уполномоченное структурное подразделение администрации Михайловского муниципального района закрытого в установленном порядке ордера и исполнительной съёмки. При производстве аварийных и ремонтных работ исполнительная съёмка не требуется.

30. Заказчик независимо от ведомственной подчинённости, не имеет права окончательно оформить разрешение на ввод в эксплуатацию построенные инженерные коммуникации без исполнительной съёмки, оформленной штампом уполномоченного структурного подразделения администрации Михайловского муниципального района.

31. Закрытие ордера производится уполномоченным структурным подразделением администрации Михайловского муниципального района.

32. Для закрытия ордера после окончания работ представляются:

1) оригинал ордера;

2) письмо о закрытии ордера с подписью заказчика, подтверждающего выполнение работ, и с отметками (при необходимости) органа государственной инспекции безопасности дорожного движения о восстановлении движения по постоянной схеме (при работах на проезжей части);

3) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию (по объектам нового строительства и реконструкции);

4) акт выполнения работ по благоустройству и оценку сохраняемых зеленых насаждений.

**ГЛАВА 13. ИНФОРМАЦИОННАЯ СИСТЕМА ОБЕСПЕЧЕНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА**

**Статья 44. Общие положения об информационной системе обеспечения градостроительной деятельности**

1. В соответствии с градостроительным законодательством Администрацией муниципального района создается и ведется информационная система обеспечения градостроительной деятельности - свод документированных сведений о развитии территорий, об их застройке, о земельных участках, об объектах капитального строительства и иных необходимых для осуществления градостроительной деятельности сведений.

Сведения информационной системы обеспечения градостроительной деятельности являются открытыми и общедоступными, за исключением сведений, отнесенных федеральными законами к категории ограниченного доступа.

2. Ведение информационной системы обеспечения градостроительной деятельности, а также предоставление сведений из этой системы, в том числе за плату, осуществляется в соответствии с порядком, установленным Правительством Российской Федерации, и в соответствии с принятым на основании такого порядка - правовым актом Администрации муниципального района.

**Статья 45. Состав документов и материалов, направляемых в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности и размещаемых в ней**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации в информационную систему обеспечения градостроительной деятельности Администрацией муниципального образования направляются сведения, копии документов и материалов, включая:

1) сведения (в том числе в форме копий соответствующих документов):

а) о генеральном плане Поселения;

б) о настоящих Правилах и внесении в них изменений;

в) о документации по планировке территории;

г) об изученности природных и техногенных условий на основании инженерных изысканий;

д) о резервировании земель, об изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

е) о геодезических и картографических материалах;

2) материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках, включая:

а) результаты инженерных изысканий;

б) сведения о площади, высоте и этажности объекта капитального строительства, сетях инженерно-технического обеспечения, разделы проектной документации, предусмотренные пунктами 2, 8 – 10 части 12 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, или схема планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства;

в) документы, подтверждающие соответствие проектной документации требованиям технических регламентов и результатам инженерных изысканий;

г) заключение государственной экспертизы проектной документации (при необходимости);

е) разрешение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства;

ж) решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования;

з) документы, подтверждающие соответствие построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства проектной документации;

и) акт приемки объекта капитального строительства;

к) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию;

л) схему, отображающую расположение построенного, реконструированного, отремонтированного объекта капитального строительства, расположение сетей инженерно-технического обеспечения в границах земельного участка и планировочную организацию земельного участка;

м) иные документы и материалы о застроенных и подлежащих застройке земельных участках;

3) иные документы и материалы, состав которых может определяться законами субъекта Российской Федерации о градостроительной деятельности.

**ГЛАВА 14. КОНТРОЛЬ ЗА ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ ЗА НАРУШЕНИЕ ПРАВИЛ**

**Статья 46. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства**

1. Контроль за использованием земельных участков и объектов капитального строительства осуществляют должностные лица надзорных и контролирующих органов, которым в соответствии с законодательством предоставлены такие полномочия.

2. Муниципальный земельный контроль - система мер, направленная на предотвращение, выявление и пресечение нарушений законодательства в области охраны землепользования, обеспечения соблюдения субъектами хозяйственной и иной деятельности требований, в том числе нормативов и нормативных документов в области охраны землепользования.

3. Муниципальный земельный контроль ведется для обеспечения соблюдения всеми физическими и юридическими лицами требований нормативных правовых актов в целях эффективного использования земель, защиты государственных, муниципальных и общественных интересов в сфере земельных правоотношений, а также конституционных прав граждан и юридических лиц на землю, осуществление мероприятий по изучению состояния земель, планированию и организации рационального использования земель, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности (территориальное землеустройство).

**Статья 47. Задачи и порядок осуществления муниципального земельного контроля**

1. Муниципальный земельный контроль за использованием земель на территории Поселения осуществляется Администрацией муниципального образования.

2. Объектами муниципального земельного контроля являются земельные участки, расположенные на территории Поселения и находящиеся в собственности, владении, пользовании, аренде и субаренде юридических и физических лиц.

3. Задачами муниципального земельного контроля являются:

1) мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Поселения;

2) предупреждение нарушений и соблюдение законодательства и нормативных правовых актов органов местного самоуправления в сфере земельных правоотношений.

4. Мониторинг использования юридическими и физическими лицами земельных участков на территории Поселения включает в себя:

1) учет, анализ, оценку и прогноз состояния земельных участков на основании комплекса данных государственных и муниципальных органов (организаций), данных хозяйствующих субъектов;

2) анализ информации о результатах проверок, выполненных муниципальными и государственными органами на территории Поселения;

3) учет, анализ обращений юридических и физических лиц по вопросам использования и охраны земли;

4) контроль достоверности информации, предоставляемой физическими и юридическими лицами, индивидуальными предпринимателями независимо от форм собственности об использовании ими земельных участков.

5. Муниципальный земельный контроль включает в себя:

1) соблюдение земельного законодательства, требований охраны и использования земель организациями, независимо от их организационно-правовых форм и форм собственности, их руководителями, должностными лицами, а также физическими лицами;

2) контроль за соблюдением порядка переуступки права пользования землей;

3) контроль за выполнением землепользователями, собственниками, владельцами, арендаторами обязанностей по использованию земель, установленных законодательством;

4) контроль за соблюдением порядка, исключающего самовольное занятие земельных участков или использование их без оформленных в установленном порядке документов, удостоверяющих право на землю;

5) предоставление юридическими и физическими лицами достоверных сведений о состоянии используемых земельных участков;

6) контроль за своевременным освоением земельных участков;

7) контроль за использованием земель по целевому назначению;

8) контроль за выполнением арендаторами условий договоров аренды земельных участков;

9) контроль за своевременным освобождением земельных участков по окончании срока действия договоров аренды земельных участков;

10) контроль за своевременным и полным внесением арендной платы за земельные участки юридическими и физическими лицами, индивидуальными предпринимателями;

11) выполнение иных требований земельного законодательства по вопросам использования и охраны земель.

6. Администрация муниципального образования, ее должностные лица при выполнении возложенных на них обязанностей муниципального земельного контроля имеют право:

1) посещать организации и объекты независимо от формы собственности и ведомственной принадлежности, обследовать земельные участки, находящиеся в собственности, владении, пользовании и аренде, в том числе физических лиц;

2) запрашивать от юридических и физических лиц и безвозмездно получать в установленном порядке в срок не более 10 календарных дней с момента получения письменного запроса юридическим или физическим лицом правоустанавливающие документы на земельный участок: свидетельство о государственной регистрации права - собственности, постоянного бессрочного пользования, пожизненно наследуемого владения, договор аренды земельного участка и другие; землеустроительные документы; документы, свидетельствующие о постановке земельного участка на кадастровый учет; документы инспекции Госстройнадзора, разрешающие проведение строительно-монтажных работ, а также учредительные документы от юридических лиц - устав, учредительный договор, свидетельство о постановке на учет в налоговом органе, полномочия руководителя (его представителя), документы о собственности на недвижимость, иные документы и материалы, необходимые для осуществления муниципального земельного контроля;

3) проводить проверки по соблюдению юридическими и физическими лицами установленных правовыми нормами правил использования земельных участков в административных границах Поселения, составлять по результатам проверок акты с обязательным ознакомлением с ними собственников, владельцев, пользователей, арендаторов земельных участков;

4) получать от юридических и физических лиц объяснения, сведения и другие материалы, связанные с использованием земельных участков;

5) привлекать в установленном порядке представителей государственной власти, местного самоуправления, специалистов научных и иных организаций к проводимым проверкам, обследованиям;

6) обращаться в органы внутренних дел за оказанием содействия в предотвращении или пресечении действий, препятствующих осуществлению их законной деятельности по муниципальному земельному контролю;

7) участвовать в подготовке предложений об установлении повышенного размера платы за неиспользуемые или используемые не по целевому назначению земельные участки;

8) участвовать по необходимости в мероприятиях по планированию и организации рационального использования земель и их охраны, образованию новых и упорядочению существующих объектов землеустройства и установлению их границ на местности во взаимодействии с иными заинтересованными лицами;

9) участвовать в подготовке нормативных правовых актов органов местного самоуправления Поселения, регламентирующих деятельность по вопросам рационального использования земель, а также осуществления муниципального земельного контроля;

10) вносить в установленном порядке предложения о приведении нормативных правовых актов органов местного самоуправления Поселения в соответствие с законодательством Российской Федерации;

11) вносить предложения о полном или частичном изъятии (выкупе) земельных участков в случаях, предусмотренных земельным, гражданским и иным законодательством;

12) принимать меры к устранению и недопущению нарушений земельного законодательства;

13) при обнаружении признаков состава административного правонарушения в области земельного законодательства направлять акт проверки и материалы в отношении проверяемого лица в соответствующие органы для принятия мер административного воздействия.

7. Муниципальный земельный контроль осуществляется в форме плановых и внеплановых выездных либо документарных проверок, проводимых по распоряжению Главы муниципального образования.

Плановые проверки проводятся не чаще чем один раз в три года на основании разрабатываемых администрацией муниципального образования ежегодных планов, подлежащих доведению до сведения всех заинтересованных лиц. Внеплановые проверки проводятся в случаях:

1) истечения срока исполнения юридическим лицом, индивидуальным предпринимателем раннее выданного предписания об устранении выявленного нарушения обязательных требований и (или) требований, установленных муниципальными правовыми актами;

2) поступления в администрацию муниципального образования обращений и заявлений граждан, юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, информации от органов государственной власти, органов местного самоуправления, из средств массовой информации о фактах:

а) возникновения угрозы причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также угрозы чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

б) причинения вреда жизни, здоровью граждан, вреда животным, растениям, окружающей среде, безопасности государства, а также возникновения чрезвычайных ситуаций природного и техногенного характера;

в) нарушения прав потребителей (в случае обращения граждан, права которых нарушены).

При проведении внеплановых проверок по основаниям, указанным в пунктах «а», «б» такие проверки подлежат обязательному согласованию в органах прокуратуры в установленном законом порядке.

Особенности осуществления муниципального земельного контроля могут устанавливаться нормативными правовыми актами муниципального образования.

8. Должностные лица органов муниципального земельного контроля обязаны:

1) соблюдать требования законодательства, нормативных правовых актов органов местного самоуправления;

2) своевременно и качественно, в соответствии с действующим законодательством выполнять возложенные на них обязанности;

3) предотвращать, выявлять и пресекать правонарушения в области земельного законодательства;

4) проводить профилактическую работу по устранению обстоятельств, способствующих совершению правонарушений в области земельного законодательства.

4. Действия Администрации муниципального образования, должностных лиц, осуществляющих муниципальный земельный контроль, могут быть обжалованы субъектами земельных правоотношений в сроки и порядке, установленные действующим законодательством.

**Статья 48. Ответственность за нарушение Правил**

За нарушение настоящих Правил физические и юридические лица, предприниматели, а также должностные лица несут ответственность в соответствии с законодательством Российской Федерации, субъекта Российской Федерации.

**ГЛАВА 15. ВНЕСЕНИЕ ИЗМЕНЕНИЙ В ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И ЗАСТРОЙКИ**

### Статья 49. Основание и право инициативы по внесению изменений в Правила землепользования и застройки

1. Основанием для рассмотрения главой Михайловского муниципального района вопроса о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются:

1) необходимость приведения настоящих Правил в соответствие с изменениями законодательства Российской Федерации, нормативных правовых актов Приморского края, нормативных правовых актов Михайловского муниципального района, схем территориального планирования Приморского края, схем территориального планирования Российской Федерации, Генерального плана Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района;

2) поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

2. Правом инициативы внесения изменений в настоящие Правила обладают:

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

2) органы исполнительной власти Приморского края в случаях, если Правила могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

3) органы местного самоуправления Михайловского муниципального района в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на территории Михайловского муниципального района;

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

3. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила может осуществляться применительно ко всей территории Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района, а также к его частям.

### Статья 50. Порядок внесения изменений в Правила землепользования и застройки

1. Предложения о внесении изменений в Правила направляются в Комиссию по подготовке правил землепользования и застройки.

2. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки в течение 30-ти дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменений в Правила или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение главе Михайловского муниципального района.

3. Глава Михайловского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки, в течение 30-ти дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменений в Правила или об отклонении предложения о внесении изменений в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

4. Глава Михайловского муниципального района не позднее, чем по истечении 10-ти дней с даты принятия решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в газете «Вперед» и размещение сообщения на официальном сайте администрации Михайловского муниципального района. Сообщение о принятии такого решения также может быть распространено по радио и телевидению.

5. В указанном в части 4 настоящей статьи сообщении о принятии решения о подготовке проекта о внесении изменений в Правила указываются:

1) состав и порядок деятельности Комиссии по подготовке правил землепользования и застройки;

2) порядок и сроки проведения работ по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

3) порядок направления в комиссию предложений заинтересованных лиц по подготовке проекта о внесении изменений в Правила;

4) иные вопросы организации работ.

6. Подготовку проекта о внесении изменений в Правила осуществляет Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки.

7. Администрация Михайловского муниципального района осуществляет проверку проекта о внесении изменений в Правила, представленного Комиссией по подготовке правил землепользования и застройки, на соответствие требованиям технических регламентов, Генеральному плану Ивановского сельского поселения Михайловского муниципального района, схемам территориального планирования Приморского края, схемам территориального планирования Российской Федерации.

8. По результатам проверки администрация Михайловского муниципального района направляет проект о внесении изменений в Правила главе Михайловского муниципального района или в случае обнаружения его несоответствия требованиям и документам, указанным в части 7 настоящей статьи, в комиссию на доработку.

9. Глава Михайловского муниципального района при получении проекта о внесении изменений в Правила принимает решение о проведении публичных слушаний по такому проекту в срок не позднее чем через 10-ть дней со дня получения такого проекта.

10. Публичные слушания по проекту о внесении изменений в Правила проводятся Комиссией по подготовке правил землепользования и застройки в порядке, установленном статьей 29 настоящих Правил с учетом положений настоящей статьи.

11. Продолжительность публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила составляет не менее 2-х и не более 4-х месяцев со дня опубликования такого проекта.

12. В случае если внесение изменений в Правила связано с размещением или реконструкцией отдельного объекта капитального строительства, публичные слушания по внесению изменений в Правила проводятся в границах территории, планируемой для размещения или реконструкции такого объекта, и в границах устанавливаемой для такого объекта зоны с особыми условиями использования территорий. При этом Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки направляет извещения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила правообладателям земельных участков, имеющих общую границу с земельным участком, на котором планируется осуществить размещение или реконструкцию отдельного объекта капитального строительства, правообладателям зданий, строений, сооружений, расположенных на земельных участках, имеющих общую границу с указанным земельным участком, и правообладателям помещений в таком объекте, а также правообладателям объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий. Указанные извещения направляются в срок не позднее чем через 15-ть дней со дня принятия главой Михайловского муниципального района решения о проведении публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила.

13. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки с учетом результатов таких публичных слушаний обеспечивает внесение изменений в Правила и представляет указанный проект главе Михайловского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

14. Глава Михайловского муниципального района в течение 10-ти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила и указанных в части 13 настоящей статьи обязательных приложений должен принять решение о направлении указанного проекта в Думу Михайловского муниципального района или об отклонении проекта о внесении изменений в Правила и о направлении его на доработку с указанием даты его повторного представления.

15. Решение о внесении изменений в Правила утверждается Думой Михайловского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила являются протоколы публичных слушаний по указанному проекту и заключение о результатах таких публичных слушаний.

16. Дума Михайловского муниципального района по результатам рассмотрения проекта о внесении изменений в Правила и обязательных приложений к нему может утвердить решение о внесении изменений в Правила или направить проект решения о внесении изменений в Правила главе Михайловского муниципального района на доработку в соответствии с результатами публичных слушаний по указанному проекту.

17. Нормативный правовой акт о внесении изменений в Правила подлежит опубликованию в газете «Вперед» и размещению на официальном сайте администрации Михайловского муниципального района.

18. Физические и юридические лица вправе оспорить решение об утверждении нормативного правового акта о внесении изменений в Правила в судебном порядке.

19. Органы государственной власти Российской Федерации, органы государственной власти Приморского края вправе оспорить решение об утверждении нормативного правового акта о внесении изменений в Правила в судебном порядке, в случае несоответствия такого акта законодательству Российской Федерации, а также схемам территориального планирования Российской Федерации, схемам территориального планирования Приморского края, утвержденным до принятия правового акта о внесении изменений в Правила.

### Статья 51. Отклонение от Правил землепользования и застройки

1. Правообладатели земельных участков, имеющих малые размеры, неудобную конфигурацию, неблагоприятные инженерно-геологические и иные характеристики, не позволяющие использовать участки в соответствии с настоящими Правилами, могут обратиться Комиссию по подготовке проекта правил землепользования и застройки с заявлением о предоставлении соответствующего разрешения на отклонение от настоящих Правил. Разрешение на отклонение от настоящих Правил предоставляется по решению администрации Михайловского муниципального района путем проведения процедуры публичных слушаний.

2. Заявление на получение разрешения на отклонение от настоящих Правил должно соответствовать требованиям, установленным статьей 30 настоящих Правил.

3. Комиссия по подготовке правил землепользования и застройки организует и проводит публичные слушания по рассмотрению вопроса о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил в соответствии со статьями 29 и 30 настоящих Правил.

ГЛАВА 16. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ ВИДОВ РАЗРЕШЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ И ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ФИЗИЧЕСКИМИ И ЮРИДИЧЕСКИМИ ЛИЦАМИ

**Статья 52. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования**

1. Изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации о техническом регулировании и Градостроительному кодексу РФ).

2. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

3. Правообладатели земельных участков и объектов капитального строительства имеют право по своему усмотрению выбирать и изменять вид (виды) использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон, при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности, технических регламентов, нормативов градостроительного проектирования и иных обязательных требований, установленных законодательством Российской Федерации.

4. В случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования недвижимости не связано с новым строительством, реконструкцией зданий, строений и сооружений, собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка и (или) собственник здания, строений и сооружений направляет соответствующее уведомление в Администрацию Михайловского района с приложением документов, подтверждающих соблюдение требований технических регламентов и настоящих Правил.

Порядок рассмотрения уведомлений о соблюдении требований технических регламентов определяется нормативным правовым актом Администрации Михайловского района.

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

6. Поскольку изменение вида разрешенного использования земельного участка влечет изменение характеристик земельного участка, выступающего предметом договора аренды, то арендатор земельного участка не вправе изменять вид разрешенного использования земельного участка без получения соответствующего согласия арендодателя земельного участка.

**Статья 53. Изменение видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования**

1. Изменение правообладателями жилых или нежилых помещений разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования соответственно осуществляется путем перевода администрацией поселения жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в порядке, установленном жилищным законодательством.

2. Виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

**Статья 54. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства**

1. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом РФ.

2. Заявление о выдаче разрешения на условно разрешенный вид использования может подаваться:

- при подготовке документации по планировке территории;

- при планировании строительства (реконструкции) капитальных зданий и сооружений;

- при планировании изменения использования земельных участков, объектов капитального строительства в процессе их использования.

3. Решение о предоставлении разрешения на использование земельного участка или объекта капитального строительства в соответствии с видом разрешенного использования, определенным как условно разрешенный для данной территориальной зоны, принимается главой администрации поселения с учетом результатов публичных слушаний.

Организацию и проведение публичных слушаний обеспечивает Комиссия по землепользованию и застройке в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

4. 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.

5. Разрешение на условно разрешенный вид использования может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы его реализации, во избежание ущерба соседним землепользователям и с целью недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

6. Физические, юридические лица, заинтересованные в получении разрешения на условно разрешенный вид использования, обращаются в Комиссию с соответствующим заявлением. В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована целесообразность намерений и доказано, что при выполнении определенных условий, которые должны быть изложены в заявлении, не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих пределы, определенные техническими регламентами и градостроительными регламентами, определенными настоящими Правилами применительно к соответствующей территориальной зоне.

Приложения к заявлению должны содержать идентификационные сведения о земельном участке и обосновывающие материалы.

Идентификационные сведения о земельном участке, в отношении которого подается заявление, включают:

1) адрес расположения земельного участка, объекта капитального строительства;

2) кадастровый номер земельного участка;

3) ситуационный план - расположение соседних земельных участков с указанием их кадастровых номеров, а также объектов капитального строительства, на них расположенных.

Обосновывающие материалы представляются в виде эскизного проекта строительства, реконструкции объекта капитального строительства, который предлагается реализовать в случае предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

Обосновывающие материалы включают:

1) проект предложений к градостроительному плану земельного участка с отражением на нем позиций, относящихся к запросу: указание мест расположения существующих и намечаемых построек и описание их характеристик - общая площадь, этажность, открытые пространства, существующие и планируемые места парковки автомобилей и т.д.; информация о планируемых вместимости, мощности объекта, объемах ресурсов, необходимых для функционирования объекта: количество работающих и посетителей, грузооборот (частота подъезда к объекту грузовых автомобилей), объемы инженерных ресурсов: энергообеспечение, водоснабжение и т.д.; документы, подтверждающие возможность получения таких ресурсов в необходимом объеме - технические условия, предоставленные уполномоченными организациями;

2) информацию о предполагаемом уровне воздействия на окружающую среду (объем и характер выбросов в атмосферу, количество отходов производства и степень их вредности), обоснование того, что реализацией предложений не будет оказано негативное воздействие на окружающую среду в объемах, превышающих допустимые пределы.

3) иные материалы, обосновывающие целесообразность, возможность и допустимость реализации предложений.

Перечень иных материалов, определяется представительным органом поселения.

К заявлению прилагается документ, согласно которому заявитель берет на себя обязательство понести расходы, связанные с организацией и проведением публичных слушаний по вопросу предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования.

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

8. Срок действия решения Администрации Михайловского района о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка, объекта капитального строительства составляет пять лет. Если в этот срок заявитель не приступил к осуществлению строительства, реконструкции объектов капитального строительства на основании полученного разрешения, глава администрации поселения вправе отменить указанное решение.

**Статья 55. Предоставление 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 технических регламентов.

3. Заявление о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства направляется в Комиссию по землепользованию и застройке.

В заявлении и прилагаемых к нему материалах должна быть обоснована правомерность намерений и доказано, что:

1) в отношении соответствующего земельного участка его правообладатель вправе подать заявление в соответствии с частью 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ;

2) в случае предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции такое отклонение будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу – нормативных технических документов в части, не противоречащей законодательству Российской Федерации о техническом регулировании и Градостроительному кодексу РФ).

Заявление подается с приложением следующих документов:

а) нотариально удостоверенная копия правоустанавливающего (правоподтверждающего) документа на земельный участок;

б) нотариально удостоверенная копия правоустанавливающих (правоподтверждающих) документов на расположенные на земельном участке объекты капитального строительства (при наличии);

в) кадастровый план (паспорт) земельного участка, копия топографического плана с нанесением границ земельного участка на бумажном носителе;

г) план границ земельного участка с координатами характерных точек;

д) сведения о заявителе: для физических лиц - документ, удостоверяющий личность заявителя, для физических лиц, зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей, - свидетельство о государственной регистрации физического лица в качестве индивидуального предпринимателя, для юридических лиц - свидетельство о государственной регистрации юридического лица;

е) схема размещения объекта капитального строительства на земельном участке с элементами благоустройства с указанием параметров объекта (общая площадь, этажность, площадь застройки, количество парковочных мест, территория озеленения);

ж) технические паспорта на объекты капитального строительства, расположенные на территории земельного участка (при их наличии);

з) градостроительный план земельного участка;

и) материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в части 1 статьи 40 Градостроительного кодекса РФ, которые препятствуют эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

к) материалы, подтверждающие, что отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства (в случае получения разрешения на такое отклонение) будет реализовано при соблюдении требований технических регламентов (а вплоть до их вступления в установленном порядке в силу - нормативных технических документов в части, не противоречащей федеральному законодательству о техническом регулировании и Градостроительному кодексу РФ).

Заявление в обязательном порядке должно содержать согласие заявителя на компенсацию за свой счет расходов на проведение публичных слушаний по вопросам выдачи специальных разрешений в сфере градостроительства и землепользования.

4. Решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства принимается Главой Администрации Михайловского района с учетом результатов публичных слушаний.

Организацию и проведение публичных слушаний обеспечивает Комиссия по землепользованию и застройке в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности.

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

6. 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 56. Развитие застроенных территорий**

1. Развитие застроенных территорий осуществляется в границах элемента планировочной структуры (квартала, микрорайона) или его части (частей), в границах смежных элементов планировочной структуры или их частей.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается органом местного самоуправления, по инициативе органа государственной власти субъекта Российской Федерации, органа местного самоуправления, физических или юридических лиц при наличии градостроительного регламента, а также региональных и местных нормативов градостроительного проектирования (при их отсутствии - утвержденных органом местного самоуправления расчетных показателей обеспечения такой территории объектами социального и коммунально-бытового назначения, объектами инженерной инфраструктуры).

3. Решение о развитии застроенной территории может быть принято, если на такой территории расположены:

1) многоквартирные дома, признанные в установленном Правительством Российской Федерации [порядке](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_58136/0121a9879c49d18f404be7d784e1e9b5a089c8fc/#dst100132) аварийными и подлежащими сносу;

2) многоквартирные дома, снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления.

4. На застроенной территории, в отношении которой принято решение о развитии, могут быть расположены помимо объектов, предусмотренных частью 3 настоящей статьи, объекты инженерной инфраструктуры, обеспечивающие исключительно функционирование многоквартирных домов, предусмотренных пунктами 1 и 2 части 3 настоящей статьи, а также объекты коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, необходимые для обеспечения жизнедеятельности граждан, проживающих в таких домах. Включение в границы такой территории земельных участков и расположенных на них объектов коммунальной, социальной, транспортной инфраструктур, находящиеся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. В решении о развитии застроенной территории должны быть определены ее местоположение и площадь, перечень адресов зданий, строений, сооружений, подлежащих сносу, реконструкции.

6. Развитие застроенных территорий осуществляется на основании договора о развитии застроенной территории в соответствии со [статьей 46.2](file:///D:\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200986&rnd=238783.182125448&dst=49&fld=134) Градостроительного Кодекса РФ

7. Предоставление для строительства в границах территории, в отношении которой принято решение о развитии, земельных участков, которые находятся в муниципальной собственности или государственная собственность на которые не разграничена и которые не предоставлены в пользование и во владение гражданам и юридическим лицам, осуществляется лицу, с которым органом местного самоуправления заключен договор о развитии застроенной территории, без проведения торгов в соответствии с земельным [законодательством](file:///D:\cgi\online.cgi%3freq=doc&base=LAW&n=200114&rnd=238783.3274722039&dst=480&fld=134).

**Статья 57. Освоение территории в целях строительства жилья экономического класса.**

В целях строительства многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, в которых все жилые помещения или определенный в соответствии с частью 6 статьи 46.5 Градостроительного кодекса РФ, минимальный объем жилых помещений соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса, установленным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства, и подлежат передаче или продаже по заключенным в сроки, указанные в части 10 статьи 46.5 Градостроительного кодекса РФ, договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса или договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам на приобретение жилья экономического класса, заключается договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса. Цена одного квадратного метра общей площади жилого помещения по таким договорам участия в долевом строительстве, договорам купли-продажи, государственным, муниципальным контрактам не может превышать цену, указанную в протоколе о результатах аукциона на право заключения договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, либо в случаях, предусмотренных частями 24 - 26 статьи 46.7 Градостроительного кодекса РФ, начальную цену предмета аукциона (максимальная цена одного квадратного метра жилья экономического класса).

2. Договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для освоения территории в целях строительства жилья экономического класса в соответствии с данным договором, с победителем аукциона на право заключения данного договора или лицом, имеющим право заключить данный договор в соответствии с частями 24 - 27 статьи 46.7 Градостроительного кодекса РФ лицо, заключившее договор об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

**Статья 58. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса**

1. Комплексное освоение территории включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, строительство на земельных участках в границах данной территории объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур, а также иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории.

2. Договор комплексного освоения территории заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, предоставляющими земельный участок для комплексного освоения территории, и юридическим лицом, признанным победителем аукциона на право заключения договора аренды земельного участка, или юридическим лицом, подавшим единственную заявку на участие в этом аукционе, или заявителем, признанным единственным участником такого аукциона, или единственным принявшим участие в аукционе его участником.

3. По договору о комплексном освоении территории (далее также в настоящей статье - договор) одна сторона в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязуется выполнить обязательства, предусмотренные пунктами 2 - 4 и 7 части 5 настоящей статьи, а другая сторона (исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления) обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств в соответствии с пунктами 5 и 7 части 5 настоящей статьи. Договором также предусматривается выполнение одной из сторон в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обязательств, предусмотренных пунктом 6 части 5 настоящей статьи, в том числе на условиях, указанных в пункте 2 части 6 настоящей статьи. Договором могут быть предусмотрены иные обязательства сторон в соответствии с частью 6 настоящей статьи.

4. Комплексное освоение территории осуществляется в границах земельного участка, предоставленного в аренду лицу, с которым заключен договор о комплексном освоении территории, или в границах земельных участков, образованных из такого земельного участка.

5. Условиями договора о комплексном освоении территории являются:

1) сведения о земельном участке, составляющем территорию, в отношении которой заключается договор (кадастровый номер земельного участка, его площадь, местоположение);

2) обязательство лица, заключившего договор с исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления (далее в настоящей статье - лицо, заключившее договор), подготовить и представить в исполнительный орган государственной власти или орган местного самоуправления проект планировки территории и проект межевания территории, в отношении которой заключается договор, в соответствии с документами территориального планирования, правилами землепользования и застройки, а также утвержденными органом местного самоуправления расчетными показателями минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетными показателями максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения; максимальные сроки подготовки и предоставления этих документов;

3) обязательство лица, заключившего договор, осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, предусмотренные договором мероприятия по благоустройству, в том числе озеленению, и сроки их осуществления;

4) обязательство лица, заключившего договор, осуществить образование земельных участков из земельного участка, в отношении которого заключен договор о комплексном освоении территории, в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

5) обязательство исполнительного органа государственной власти или органа местного самоуправления обеспечить рассмотрение и утверждение проекта планировки территории и проекта межевания территории и максимальные сроки выполнения данного обязательства, если это входит в их компетенцию;

6) обязательство сторон договора осуществить на земельном участке, в отношении которого заключен договор, или на земельных участках, образованных из такого земельного участка, строительство объектов коммунальной, транспортной и социальной инфраструктур в соответствии с проектом планировки территории; максимальные сроки выполнения данного обязательства;

7) обязательство сторон договора обеспечить осуществление мероприятий по освоению территории, включая ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, в соответствии с графиками осуществления каждого мероприятия в предусмотренные указанными графиками сроки;

8) срок действия договора;

9) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение договора, в том числе обязательства, предусмотренного пунктом 7 настоящей части.

6. Договор может содержать иные условия в соответствии с частью 6 статьи 46.4 Градостроительного кодекса РФ.

7. Стороны договора в течение трех месяцев со дня утверждения документации по планировке территории обязаны заключить дополнительное соглашение к этому договору, содержащее график осуществления мероприятий по освоению данной территории (в том числе строительство и ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства) в отношении каждого мероприятия с указанием сроков начала и окончания проведения соответствующих работ.

8. Прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор, в связи с его разделом или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором.

9. Договор может быть расторгнут по основаниям, предусмотренным гражданским законодательством, исключительно по решению суда.

10. Комплексное освоение территории в целях строительства жилья экономического класса осуществляется в соответствии с договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса, заключенным в порядке и на условиях, которые предусмотрены настоящей статьей, и включает в себя:

1) подготовку документации по планировке территории (при отсутствии такой документации);

2) образование земельных участков в границах этой территории;

3) строительство на земельных участках в границах этой территории многоквартирных домов, жилых домов блокированной застройки и (или) объектов индивидуального жилищного строительства при условии, что все жилые помещения в многоквартирных домах, жилых домах блокированной застройки и (или) все объекты индивидуального жилищного строительства либо определенный в соответствии с частью 6 статьи 46.6 Градостроительного кодекса РФ их минимальный объем соответствуют условиям отнесения к жилью экономического класса и подлежат передаче или продаже по договорам участия в долевом строительстве жилья экономического класса, договорам купли-продажи жилья экономического класса гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса, и (или) по государственным и (или) муниципальным контрактам, если заключение государственных и (или) муниципальных контрактов предусмотрено договором о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса;

4) строительство на земельных участках в границах этой территории иных объектов в соответствии с документацией по планировке территории, в том числе объектов транспортной, коммунальной и социальной инфраструктур.

11. Договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса заключается исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, уполномоченными на предоставление находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, с лицом, заключившем договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

12. Прекращение существования земельного участка, предоставленного для комплексного освоения территории в целях строительства жилья экономического класса, в связи с его разделом или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных данным договором.

14. К договорам о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса применяются положения, которые установлены для договора об освоении территории в целях строительства жилья экономического класса.

**Статья 59. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества**

1. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Комплексному развитию по инициативе правообладателей подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся как в государственной, муниципальной собственности (в том числе предоставленные в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации третьим лицам), так и в собственности физических или юридических лиц.

3. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется одним или несколькими правообладателями земельных участков и (или) объектов недвижимого имущества, расположенных в границах такой территории, в том числе лицами, которым земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, предоставлены в аренду, в безвозмездное пользование в соответствии с земельным законодательством. При этом участие правообладателя, не являющегося собственником земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимого имущества, в комплексном развитии территории по инициативе правообладателей допускается в случае, если срок действия его прав на земельный участок составляет на день заключения в соответствии с настоящей статьей договора о комплексном развитии территории не менее чем пять лет.

4. Комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется на основании договоров о комплексном развитии территории, заключаемых органами местного самоуправления с правообладателями земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества. В случае, если комплексное развитие территории по инициативе правообладателей осуществляется двумя и более правообладателями, правообладатели заключают соглашение о разграничении обязанностей по осуществлению мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей.

5. Условиями соглашения являются:

1) сведения о границах территории (в том числе кадастровые номера земельных участков (при наличии), их площадь, местоположение, перечень расположенных на них объектов недвижимого имущества), в отношении которой предполагается осуществление комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

2) обязательства сторон, возникающие в связи с реализацией мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, в том числе по обеспечению подготовки и утверждения документации по планировке территории;

3) порядок и условия распределения между правообладателями расходов на осуществление мероприятий по комплексному развитию территории по инициативе правообладателей, включая подготовку документации по планировке территории, и доходов от реализации ими инвестиционных проектов в рамках комплексного развития территории по инициативе правообладателей;

4) ответственность сторон за неисполнение или ненадлежащее исполнение соглашения.

6. В соглашении наряду с указанными в части 5 настоящей статьи условиями могут быть предусмотрены иные условия, в том числе порядок и условия распределения между правообладателями расходов на строительство объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в случаях, если строительство таких объектов не предусмотрено программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры за счет средств местного бюджета , средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий.

Не допускается включение в договор и соглашение условий, предусматривающих строительство таких объектов за счет правообладателей, в случае, если их строительство предусмотрено программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры за счет средств местного бюджета, средств организаций коммунального комплекса, субъектов естественных монополий.

7. Подготовка документации по планировке территории применительно к территории, подлежащей комплексному развитию по инициативе правообладателей, подготавливается на основании заключенного правообладателями соглашения. Подготовка такой документации осуществляется правообладателями применительно к территории, в отношении которой предусматривается осуществление деятельности по ее комплексному и устойчивому развитию, в границах земельных участков, правообладатели которых заключили соглашение.

8. Заключение договора с правообладателем или правообладателями осуществляется без проведения аукциона на право заключения договора.

9. По договору правообладатель или правообладатели обязуются в установленный договором срок своими силами и за свой счет и (или) с привлечением других лиц и (или) средств других лиц обеспечить осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, а уполномоченный орган местного самоуправления обязуется создать необходимые условия для выполнения этих обязательств. Соглашение (при наличии) является неотъемлемой частью договора.

10. Условия договора оговариваются в частях 14 -16 Градостроительного кодекса РФ.

11. Правообладатели, отказавшиеся от заключения соглашения и договора, вправе присоединиться к договору в течение срока, установленного соглашением и (или) договором. Присоединение таких правообладателей к договору осуществляется при условии заключения ими с правообладателями, заключившими договор, дополнительного соглашения в соответствии с частями 5 и 6 настоящей статьи и направления ими в уполномоченный орган местного самоуправления согласованного с правообладателями, заключившими договор, проекта внесения изменений в подготовленные проект планировки территории и проект межевания территории применительно к земельным участкам правообладателей, принявших решение присоединиться к договору.

12. Прекращение существования земельного участка, в отношении которого заключен договор, в связи с его разделом или возникновение у третьих лиц прав на земельные участки, образованные из такого земельного участка, не является основанием для прекращения прав и обязанностей, определенных договором.

13. Основания и последствия расторжения договора, либо одностороннего отказа со стороны одного или нескольких правообладателей, со стороны уполномоченного органа местного самоуправления отражены в частях 19-28 статьи 46.9 Градостроительного кодекса РФ.

**Статья 60. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления**

1. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления является одним из видов деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

2. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления принимается уполномоченным органом местного самоуправления поселения при наличии Правил землепользования и застройки, предусматривающих территории, в границах которых допускается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

3. Решение о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления может быть принято, если не менее 50 процентов от общей площади территории, в границах которой предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, занимают земельные участки:

1) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), признанные в установленном Правительством Российской Федерации порядке аварийными и подлежащими сносу;

2) на которых расположены объекты капитального строительства (за исключением многоквартирных домов), снос, реконструкция которых планируются на основании муниципальных адресных программ, утвержденных представительным органом местного самоуправления;

3) виды разрешенного использования которых и (или) виды разрешенного использования и характеристики расположенных на которых объектов капитального строительства не соответствуют видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и предельным параметрам строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным Правилами землепользования и застройки;

4) на которых расположены объекты капитального строительства, признанные в соответствии с гражданским законодательством самовольными постройками.

4. Включение в границы территории, в отношении которой принимается решение о ее комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, земельных участков, предназначенных для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения в соответствии с документами территориального планирования, не допускается. Включение в границы указанной территории иных земельных участков и (или) расположенных на них объектов недвижимого имущества, находящихся в собственности Российской Федерации, субъектов Российской Федерации, муниципальных районов, допускается по согласованию с уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, органами исполнительной власти субъектов Российской Федерации, органами местного самоуправления муниципальных районов в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

5. Комплексное развитие территории по инициативе органа местного самоуправления включает в себя подготовку документации по планировке территории, образование земельных участков в границах данной территории, размещение на земельных участках в границах данной территории объектов капитального строительства жилого, производственного, общественно-делового и иного назначения, а также необходимых для функционирования таких объектов и обеспечения жизнедеятельности граждан объектов коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур в соответствии с документацией по планировке территории.

6. Комплексному развитию по инициативе органа местного самоуправления подлежит территория, в границах которой находятся земельные участки и (или) расположенные на них объекты недвижимого имущества, находящиеся в государственной и (или) муниципальной собственности, собственности физических или юридических лиц.

7. К условиям договора, оговоренных в части 13 статьи 46.10, относительно подготовки документации по планировке территории, относятся:

1) обязательство лица, заключившего договор, подготовить и представить в орган местного самоуправления проект планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления, в соответствии с градостроительным регламентом;

2) обязательство уполномоченного органа местного самоуправления утвердить проект планировки территории, включая проект межевания территории, в отношении которой принято решение о комплексном развитии по инициативе органа местного самоуправления; максимальные сроки выполнения указанного обязательства.

# ЧАСТЬ II. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ

При определении градостроительных регламентов территориальных зон населенных пунктов использован классификатор видов разрешенного использования земельных участков, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 с изменениями от 30 сентября 2015г.

**ГЛАВА 17. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫХ РЕГЛАМЕНТОВ**

**Статья 61. Общие принципы назначения градостроительных регламентов**

1. Градостроительными регламентами определены правовые режимы 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.

2. Градостроительные регламенты установлены с учетом:

1) фактического использования земельных участков и объектов капитального строительства в границах территориальной зоны;

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

3) функциональных зон и характеристик их планируемого развития, определенных Генеральным планом поселения;

4) видов территориальных зон;

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

3. Действие градостроительных регламентов распространяется в равной мере на все земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные в пределах границ территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования.

4. Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

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

2) в границах территорий общего пользования;

3) занятые линейными объектами;

4) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Использование земельных участков, на которые действие градостроительных регламентов не распространяется, определяется уполномоченными федеральными органами исполнительной власти, уполномоченными органами исполнительной власти Приморского края или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами.

5. При определении градостроительных регламентов территориальных зон в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, назначены виды разрешенного использования:

1) основные виды разрешенного использования;

2) условно разрешенные виды использования;

3) вспомогательные виды разрешенного использования.

6. В пределах установленных территориальных зон, в случае, если земельный участок или объект капитального строительства расположен в границах действия ограничений, установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации, правовой режим использования и застройки территории указанного земельного участка определяется совокупностью требований и ограничений, установленных в соответствии с действующим законодательством.

7. Применительно к каждой территориальной зоне установлены предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства либо сочетания размеров и параметров.

8. Количество видов предельных параметров с установлением их значений применительно к различным территориальным зонам может корректироваться путем последовательного внесения изменений в настоящие Правила на основе утверждаемой документации по планировке территории.

9. Работы по ведению зеленого хозяйства осуществляются в соответствии с муниципальными правовыми актами по вопросам создания, сохранения и охраны зеленых насаждений с учетов норм и рекомендации Российской Федерации, установленных правилами создания, охраны и содержания зеленых насаждений.

**Статья 62. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.**

1. Земельные участки или объекты капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, используются 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.

2. Реконструкция объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции.

3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков или объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, осуществляется путем приведения их в соответствие с видами разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленными градостроительным регламентом.

4. В случае, если использование земельных участков или объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, 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.

**Статья 63. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования**

* 1. Нормы расчета стоянок и гаражей для временного хранения легковых автомобилей, располагающихся на земельных участках в качестве вспомогательных видов разрешенного использования.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Вид разрешенного использования земельного участка | Расчетная единица | Число машиномест на расчетную единицу |
| 1 | 2 | 3 |
| Индивидуальный жилой дом | объект | 2 |
| Жилой дом блокированного типа | квартира | 1 |
| Многоквартирный дом | 10 проживающих | 3 |
| Дома для престарелых и семей с инвалидами | 20 проживающих | 1 |
| Общежития | 10 проживающих | 1 |
| Дома для сезонного проживания | объект | 2 |
| Гостиницы | 100 мест | 10-20 |
| ДДУ и средние школы общего типа | 2 работника | 1 |
| группа ДДУ, класс школы | 2 |
| Учреждения с круглосуточным пребыванием детей (интернаты) | 2 работника | 1 |
| Учреждения среднего специального и высшего образования | 10 учащихся | 1 |
| 100 работающих | 10-15 |
| Объекты торговли, бытового обслуживания (без хранения и демонстрации товаров или обслуживания вне полностью закрытого здания) | 100 кв.м общей площади | 7 |
| Объекты торговли, бытового обслуживания (с хранением и демонстрацией товаров или обслуживания вне полностью закрытого здания) | 50 торговых мест | 25 |
| Объекты торговли и бытового обслуживания с особым (ночным и/или круглосуточным) режимом работы | 30 кв.м общей площади | 1 |
| Торговые центры, универмаги, магазины | 100 кв. м торговой площади | 7-10 |
| Предприятия общественного питания | 100 посадочных мест  или 100 единовременных посетителей | 10-15 |
| Библиотеки, клубы, детские и взрослые музыкальные, художественные, хореографические школы и студии, дома творчества | 30 кв.м общей площади | 1 |
| Зрелищные объекты: театры, кинотеатры, видеозалы, цирки, планетарии, концертные залы | 5 сидячих мест | 1 |
| 100 единовременных посещений или 100 посадочных мест | 10-15 |
| Музеи, выставочные залы | 3 посетителя (расчетная емкость объекта) | 1 |
| Специальные парки (ботанические сады и т.д.) | 3 посетителя (расчетная емкость объекта) | 1 |
| Теле- и радиостудии, киностудии, студии звукозаписи, редакции газет и журналов, издательства | 1 работающий | 1 |
| Ночные клубы, дискотеки, развлекательные центры, боулинг-центры | 30 кв.м общей площади | 1 |
| Комплексы аттракционов, луна-парки, аквапарки | 3 посетителя (расчетная  емкость объекта) | 1 |
| Объекты отдыха и туризма (базы и дома отдыха, пансионаты, туристические базы, детские лагеря отдыха, детские дачи, мотели, кемпинги) | 10 отдыхающих | 1 |
| Спортивные здания, комплексы для занятий физкультурой и спортом с местами для зрителей (стадионы, спортивные комплексы), крытые спортивно-зрелищные комплексы | 100 мест | 5-10 |
| Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело- и мототреки, стрельбища, конноспортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы) | 60 кв.м в закрытых помещениях | 1 |
| 10 зрительских мест | 1 |
| Больницы и клиники, родильные дома, стационары при медицинских институтах, госпитали, специализированные медицинские центры и медсанчасти, хосписы и иные больничные учреждения со специальными требованиями к размещению | 100 коек | 5 |
| Поликлиники, амбулаторные учреждения | 100 посещений | 3 |
| Амбулаторно-поликлинические учреждения: территориальные поликлиники для детей и взрослых, специализированные поликлиники, диспансеры, пункты первой медицинской помощи | 60 кв.м общей площади | 1 |
| Санитарно-эпидемиологические станции, дезинфекционные станции, судебно-медицинская экспертиза | 60 кв.м общей площади | 1 |
| Объекты социального обеспечения: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома | 20 койко-мест | 1 |
| Жилищно-эксплуатационные службы РЭУ, аварийные службы | 60 кв.м общей площади | 1 |
| Ветеринарные поликлиники и станции | 60 кв.м общей площади | 1 |
| Государственные, административные, общественные организации и учреждения | 100 работающих | 30 |
| Общественные объединения и организации, творческие союзы, международные организации | 50 кв.м общей площади | 1 |
| Государственные и муниципальные учреждения, рассчитанные на обслуживание населения: загсы, дворцы малютки, дворцы бракосочетаний, архивы, информационные центры | 50 кв.м общей площади | 1 |
| Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты | 30 кв.м общей площади | 1 |
| Банки, учреждения кредитования, страхования, биржевой торговли, нотариальные конторы, ломбарды, юридические консультации, агентства недвижимости, туристические агентства и центры обслуживания, рекламные агентства | 30 кв. м общей площади | 1 |
| 100 работающих | 7-20 |
| Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации, компьютерные центры, залы компьютерных игр | 30 кв. м общей площади | 1 |
|  | 15 |
| 100 работающих | 10-15 |
| Научные и опытные станции, метеорологические станции | 30 кв.м общей площади | 1 |
| Производственные предприятия, производственные базы строительных, коммунальных, транспортных и других предприятий | 5 работников в  максимальной смене | 1 |
| Склады | 6 работников в  максимальной смене | 1 |
| Электростанции, теплоэлектроцентрали, котельные большой мощности и газораспределительные станции | 6 работников в максимальной смене | 1 |
| Газохранилища | 6 работников в максимальной смене | 1 |
| АТС, районные узлы связи, телефонные станции | 6 работников в максимальной смене | 1 |
| Водопроводные сооружения | 6 работников в максимальной смене | 1 |
| Канализационные сооружения | 6 работников в максимальной смене | 1 |
| Передающие и принимающие станции радио- и телевещания, связи | 6 работников в  максимальной смене | 1 |
| Обслуживание автотранспорта (мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, АЗС, автомобильные мойки) | 10 работников в  максимальную смену | 1 |
| Автовокзалы, речные, железнодорожные вокзалы и станции | 100 пассажиров,  прибывающих в час пик | 10-15 |
| Агентства по обслуживанию пассажиров | 60 кв.м общей площади | 1 |
| Лесопарки | 100 единовременных посещений | 7-10 |
| Парки и пляжи в зонах отдыха | 100 единовременных посещений | 15-20 |
| Базы кратковременного отдыха (спортивные, лыжные и т.д.) | 100 единовременных посещений | 10-15 |
| Яхт-клубы, гребные базы, лодочные станции, базы маломерного флота | 100 единовременных посещений | 10-15 |
| Дома отдыха и санатории, санатории-профилактории, базы отдыха предприятий и туристские базы | 100 отдыхающих и обслуживающего персонала | 5 |
| Промышленные предприятия | 100 работающих | 7-10 |

а) Для видов разрешенного использования земельных участков, не указанных в таблице, количество стояночных мест (включая гаражи) определяется по согласованию органами местного самоуправления.

б) На земельных участках многоквартирных домов из общего количества стояночных мест не менее 0,7% должно отводиться для стоянок автотранспортных средств, принадлежащих инвалидам, располагающихся не далее 50 м от места проживания автовладельца.

в) На земельных участках общественных зданий и сооружений, учреждений и предприятий обслуживания необходимо предусматривать места для личных машин инвалидов и площадки для специализированного автотранспорта, обслуживающего инвалидов, на расстоянии не более 60 м от входов в эти здания и сооружения. Места для стоянки личных автотранспортных средств инвалидов должны быть выделены разметкой и обозначены специальными символами. Ширина стоянки для автомобиля инвалида должна быть не менее 3,5 м.

г) В случае совмещения на земельном участке двух и более видов использования минимальное количество машиномест для хранения индивидуального транспорта определяется на основе долей каждого из видов использования в общей площади земельного участка.

д) Машиноместа для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, могут быть организованы в виде:

- капитальных гаражей-стоянок (наземных и подземных, отдельно стоящих, а также встроенных и пристроенных);

- открытых охраняемых и неохраняемых стоянок.

е) Машиноместа для хранения индивидуального автотранспорта, необходимые в соответствии с настоящими Правилами, размещаются на земельном участке или на иных земельных участках (стоянках-спутниках), расположенных в пределах квартала и предназначенных для размещения гаражей и автостоянок. За пределами земельного участка может быть размещено не более 50% необходимых машиномест. Участки стоянок-спутников, допустимые для размещения машиномест в соответствии с требованиями настоящей статьи и обоснованные при разработке документации по планировке территории, должны располагаться:

- для жилых домов - в пределах пешеходной доступности не более 500 метров;

- для жилых домов, возводимых в рамках программ развития застроенных территорий, - в пределах пешеходной доступности не более 1500 метров;

- для прочих - на примыкающих земельных участках.

Размещение за пределами земельного участка основного объекта части машиномест должно быть обосновано в документации по планировке территории наличием необходимого количества машиномест или территории для их размещения в границах квартала.

ж) Площади машиномест для хранения индивидуального автотранспорта определяются из расчета не менее 25 квадратных метров на автомобиль (с учетом проездов); при примыкании участков для стоянки к проезжей части улиц и проездов и продольном расположении автомобилей - не менее 18 квадратных метров на автомобиль (без учета проездов).

13. Минимальное количество погрузочно-разгрузочных площадок при объектах недвижимости коммерческого или производственного характера.

|  |  |
| --- | --- |
| Общая площадь здания (кв.м) | Количество площадок |
| 100-2000 | 1 |
| 2001-8000 | 2 |
| 8001-12000 | 3 |
| 12001-19000 | 4 |
| 19001-26000 | 5 |
| 26001-32000 | 6 |

14. Противопожарные разрывы между зданиями, строениями, сооружениями необходимо предусматривать в соответствии с требованиями Федерального закона «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности» и Свода правил СП 4.13130.2009 «Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям».

**ГЛАВА 18. ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЕ ЗОНЫ**

**Статья 64. Перечень и описание территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории Ивановского сельского поселения**

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

*Кодовые обозначения зон Наименование территориальных зон*

**Общественно-деловые зоны**

**Ц 1** Зона общественно-деловая центральная

**Ц 2** Зона общественно-деловая местного значения

**Жилые зоны**

**Ж 1**  Зона блокированной жилой застройки

**Ж 2** Зона усадебной жилой застройки

**Производственные зоны**

**П 1** Зона производственно-коммунальных объектов класса III - V классов вредности

**П 2** Зона производственно-коммунальных объектов IV – V классов вредности

**Коммунальные зоны**

**К1** Коммунально-складская зона

**Природно-рекреационные зоны**

**Р 1** Зона природных ландшафтов

**Р 2** Зона рекреационно-ландшафтных территорий

**Р 3** Зона водной рекреации

**Р 4** Зона рекреационного строительства

**Р 5** Зона хозяйственного использования, лесопитомник

**Зоны специального назначения**

**С 1** Зона размещения кладбищ

Статья 65. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости

Статья 65.1. Общественно-деловые зоны (общественное использование объектов капитального строительства, предпринимательство)

Зона общественно-деловая центральная (Ц 1) и зона общественно-деловая местного значения (Ц2)

Зона объектов обслуживания населения выделена для обеспечения правовых условий использования и строительства объектов делового, финансового, административного и культурного назначения, общественного питания, коммунально-бытового обслуживания общесельского назначения, а также отдельных объектов жилого назначения с целью обеспечения правовых условий формирования местных (локальных) центров сельских районов с широким спектром коммерческих и обслуживающих функций для удовлетворения повседневных и периодических потребностей населения сельского поселения. .

**1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и параметры объектов капитального строительства**

Таблица 1

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного использования\* | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Деловое и финансовое управление**  **Код 4.1**  **Банковская и страховая деятельность**  **Код 4.5**  **Обеспечение внутреннего правопорядка**  **Код 8.3**  **Развлечения.**  **Код 4.8** | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности)  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые  Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, кинотеатров | Этажность – до 3 этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - с фронтальной стороны земельного участка – для новой застройки – 5 м, в условиях реконструкции - соответствии со сложившейся линией застройки;  - от границ соседнего участка – 1 м. Размеры земельных участков - не менее 500 кв. м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%. Минимальный процент озеленения – не менее 15% от площади земельного участка. | Проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация объектов капитального строительства в границах водоохранных зон допускаются при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды.  Использование земельных участков в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства осуществлять в соответствии с  Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| **Гостиничное обслуживание**  **Код 4.7** | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них. | Этажность – до 3 этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - с фронтальной стороны земельного участка – для новой застройки – 5 м, в условиях реконструкции - в соответствии со сложившейся линией застройки;  - от границ соседнего земельного участка – 1 м.  Размеры земельных участков – не менее 500 кв. м  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%.  Минимальный процент озеленения – 15% от площади земельного участка. |  |
| **Бытовое обслуживание**  **Код 3.3**  **Объекты торговли (торговые центры, торгово-развлекательные центры (комплексы).**  **Код 4.2**  **Магазины**  **Код 4.4**  **Общественное питание**  **Код 4.6** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро)  Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с кодами 4.5 - 4.9; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра  Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м  Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | **Этажность** – до 3 этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - с фронтальной стороны земельного участка – для новой застройки – не регламентируется, в условиях реконструкции - в соответствии со сложившейся линией застройки;  - от границ соседнего земельного участка – 1 м.  Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%. Минимальный процент озеленения – 15% от площади земельного участка. |  |
| **Обслуживание автотранспорта**  **Код 4**.9 | Размещение транспортных агентств по сервисному обслуживанию населения, постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 ( Объекты гаражного назначения) | Этажность – до 2 этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - с фронтальной стороны земельного участка – для новой застройки – не регламентируется в соответствии со ст. 36.ГК РФ , в условиях реконструкции - в соответствии со сложившейся линией застройки;  - от границ соседнего участка – 1 м. Размеры земельных участков – не регламентируется Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%. |  |
| **Рынки**  **Код 4.3** | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м; размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка | Этажность – до 3 этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка: с фронтальной стороны земельного участка – для новой застройки –не регламентируется в соответствии со ст. 36 Гр.К РФ»  - в условиях реконструкции - в соответствии со сложившейся линией застройки;  - от границ соседнего участка – 1 м. Размеры земельных участков - не менее 1 000 кв. м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%. Минимальный процент озеленения – не менее 15% от площади земельного участка. | Проектирование, строительство, реконструкция, ввод в эксплуатацию, эксплуатация объектов капитального строительства в границах водоохранных зон допускаются при условии оборудования таких объектов сооружениями, обеспечивающими охрану водных объектов от загрязнения, засорения, заиления и истощения вод в соответствии с водным законодательством и законодательством в области охраны окружающей среды. Использование земельных участков в границах охранных зон объектов электросетевого хозяйства осуществлять в соответствии с  Постановлением Правительства РФ от 24.02.2009 № 160 «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» |
| **Объекты придорожного сервиса Код 4.9.1** | Размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса; размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Этажность – до 3 этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  с фронтальной стороны земельного участка – для новой застройки – не регламентируется в соответствии со ст. 36 Гр.К РФ условиях реконструкции - в соответствии со сложившейся линией застройки;  - от границ соседнего участка – 1 м. Размеры земельных участков – не регламентируются в соответствии со ст. 36 Гр.К РФ  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%. |
| **Ветеринарное обслуживание Код 3.1.0** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер ЗУ-**0,3 га**  Максимальный процент застройки—**15 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |
| **Общественное использование объектов капитального строительства**  **Код 3.0** | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. | - Минимальный размер земельного участка - **0,03 га;**  - Максимальный размер земельного участка - **0,5 га**  - Максимальный процент застройки - **25 %**  - Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Коммунальное обслуживание**  **Код 3.1** | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальная площадь земельного участка-**0,01 га.**  Минимальная площадь земельного участка-устанавливается в соответствии с техническими нормативами устройства объектов коммунального назначения.  Максимальный процент застройки—**90 %**  - Этажность - до 3 эт.  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения ОКС для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее **3 м.** |  |
| **Социальное обслуживание**  **Код 3.2** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи, размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка -- **0,15 га**  Максимальный процент застройки—**20 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Здравоохранение**  **Код 3.4** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**20 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Амбулаторно-поликлиническое обслуживание**  **Код 3.4.1** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**20 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Образование и просвещение**  **Код** **3.5** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 3.5.1-3.5.2 | Минимальный размер земельного участка - **0,06 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**25 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Дошкольное, начальное и среднее общее образование**  **Код 3.5.1** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Минимальный размер земельного участка - **0,06 га;**  Максимальный размер земельного участка - 1**,0 га**  Максимальный процент застройки—**25 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Среднее и высшее профессиональное образование**  **Код 3.5.2** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | Минимальный размер земельного участка - **0,06 га;**  Максимальный размер земельного участка - 1**,5 га**  Максимальный процент застройки—**25 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Культурное развитие**  **Код 3.6** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, домов творчества, лекториев.. | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**25 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Общественное управление**  **Код 3.8** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;  размещение объектов капитального строительства для дипломатических представительства иностранных государств и консульских учреждений в Российской Федерации | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - 1**,0 га**  Максимальный процент застройки—**25 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Обеспечение научной деятельности. Код 3.9** | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**15 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Предпринимательство Код 4.0** | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участк-**0,15 га**  Максимальный процент застройки—**30 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Выставочно-ярмарочная деятельность**  **Код 4.10** | Размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для осуществления выставочно-ярмарочной и конгрессной деятельности, включая деятельность, необходимую для обслуживания указанных мероприятий (застройка экспозиционной площади, организация питания участников мероприятий) | Минимальная площадь земельного участка - **0,002 га;**  Максимальная площадь земельного участка - **0,5 га;**  Максимальный процент застройки—**70 %**  Предельное количество этажей – **не более 3-х.** |  |
| **Отдых (рекреация)**  **Код 5.0** | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности; создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них. | Минимальная площадь земельного участка - **0,005 га;**  Максимальная площадь земельного участка - **0,5 га;**  Максимальный процент застройки—**70 %**  Предельное количество этажей – **не более 2-х.** |  |
| **Спорт Код 5.1** | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей | Минимальная площадь земельного участка-**0,01 га**  или для планируемых объектов согласно табл. 14 Нормативов град. Проектирования Приморского края ;  Максимальная площадь земельного участка **1,0 га**  Максимальный процент застройки—**90 %**  - Этажность - до **3 эт.**  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее **3 м.** |  |
| **Связь Код 6.8** | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | Минимальный размер земельного участка - **0,002 га;**  Максимальный размер не устанавливается;  Максимальный процент застройки не устанавливается; |  |
| **Земельные участки (территории) общего пользования**  **Код 12** | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | - Градостроительные регламенты) не распространяется на данные территории.  Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.  Минимальная ширина улиц в красных линиях (нормативная) в зависимости от классификации 15- 25 м, проездов 7м, 10 м - с размещением инженерных сетей.  В сложившейся малоэтажной застройке параметры жилых улиц допускается принимать с учетом существующих, при условии обеспечения требований пожарной безопасности | - В пределах красных линиях улиц запрещено строительство ОКС. - подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.).  При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары.  Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью |
| **Для индивидуального жилищного строительства**  **Код 2.1** | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | - Коэффициент использования территории  индивидуальные жилые дома коттеджного или усадебного типа **0,67;**  Максимальный процент застройки—**30 %** для ижс,  - Предельные размеры земельных участков (далее ЗУ) для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) устанавливаются органами местного самоуправления.  Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель Михайловского СП Михайловского района:  – для индивидуального жилищного строительства и лпх:  – минимальный размер земельного участка – **0,05 га** в населенных пунктах;  – максимальные размеры земельных уч-ков**- 0, 25 га;**  - Этажность - **до 3 эт.**  - Минимальный отступ от красной линии улиц –  **5 м**, от междуквартальных проездов – **3 м**.  Расстояние от границ соседних участков жилого дома не менее **3 м,** вспомогательных строений не менее **1м.**  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и вспомогательных построек, расположенных на соседнем ЗУ не менее **6 м**.  При определении места расположения ОКС на ЗУ наряду с градостроительными требованиями необходимо учитывать противопожарные требования, согласно Своду правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" и Приложению1Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности."  Противопожарный разрыв в зависимости от степени огнестойкости ОКС составляет **6-15 м**.  *Размеры земельных участков в границах застроенных территорий жилых зон устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.* | - Требуется соблюдение режима ограничений в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры: в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения, охранных зон ЛЭП, линий связи, согласно нормативным требованиям технических регламентов  - Не допускается развитие жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.  В границах санитарного разрыва дороги регионального значения IV категории с целью уменьшения негативного воздействия на жилую застройку рекомендуется применение шумозащитных устройств и специального озеленения с последующими натурными исследованиями. В случае превышения предельно допустимых показателей вредного влияния на окружающую среду не развивать жилую застройку.  - Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута.  - При размещении существующей застройки в границах прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение части 17 и 15 ст.65 Водного кодекса РФ. При планируемой застройке необходимо избегать размещения приусадебных участков, подвергаемых распашке, в границах прибрежной защитной полосы.  - Не допускается размещение объектов, требующих установление СЗЗ, в том числе размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение правил благоустройства Ивановского сельского поселения, в том числе не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.  Не допускается размещение объектов общественно-деловой зоны с нормируемыми показателями качества среды обитания в том числе: здравоохранения, образования и просвещения, отдыха в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.  - Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон на земельных участках, граничащих с территориями с нормируемыми показателями качества среды обитания (территориями жилой застройки, объектов здравоохранения, рекреации, образования и т.д.) |

* 1. **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в центральной общественно-деловой зоне:**

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного использования\* | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Обслуживание автотранспорта. Код 4.9** | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 ( Объекты гаражного назначения | Этажность – до 2 этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - с фронтальной стороны земельного участка – 5 м,  -от границ соседнего участка – 1 м. Размеры земельных участков – не регламентируется в соответствии со ст. 36 Гр.К. РФ  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не регламентируется в соответствии со ст. 36 Гр.К РФ |  |
| **Земельные участки (территории) общего пользования. Код 12** | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства не регламентируются в соответствии со ст. 36 ГК РФ |  |
| **Коммунальное обслуживание**  **Код 3.1** | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальная площадь земельного участка-0,01 га.  Минимальная площадь земельного участка -устанавливается в соответствии с техническими нормативами устройства объектов коммунального назначения.  Максимальный процент застройки—90 %  - Этажность - до 3 эт.  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения ОКС для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее 3 м. |  |
| **Спорт Код 5.1** | Размещение и устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры) | Минимальная площадь земельного участка-0,01 га  или для планируемых объектов согласно табл. 14 Нормативов град. Проектирования Приморского края ;  Максимальная площадь земельного участка 1,0 га  Максимальный процент застройки—90 %  Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее 3 м. |  |
| **Обеспечение внутреннего правопорядка Код 8.3** | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Минимальная площадь земельного участка-**0,06 га**  Максимальная площадь земельного участка **0,5 га**  Максимальный процент застройки—**30 %**  - Этажность - до **3 эт.** |  |

* 1. **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в центральной общественно-деловой зоне**

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного использования\* | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Многоквартирные жилые дома**  **Код 2.6** | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | - Коэффициент использования территории  многоэтажные жилые дома;  Максимальный процент застройки—60 %  - Предельное количество – 9 эт.  - Минимальная площадь земельного участка -0,06 га.  - Максимальная площадь земельного участка -0,3 га.  Размеры земельных участков определяются согласно расчетной плотности населения с учетом того, что отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен обеспечивать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.  - Минимальный отступ от красной линии для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 6 метров; для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра.  Расстояние между ОКС принимается с учетом противопожарных требований согласно требованиям [СНиП 2.01.02-85](http://www.fireman.ru/bd/snip/2-01-02-85.htm)\* «Противопожарные нормы». |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного использования\* | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Социальное обслуживание**  **Код 3.2** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи, размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа; размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам | Минимальный размер земельного участка - 0,02 га;  Максимальный размер земельного участка - 0,15 га  Максимальный процент застройки—20 %  Предельное количество – 3 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м |  |
| **Здравоохранение**  **Код 3.4** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. | Минимальный размер земельного участка - 0,02 га;  Максимальный размер земельного участка - 0,3 га  Максимальный процент застройки—20 %  Предельное количество – 3 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка - 3 м |  |
| **Обеспечение внутреннего правопорядка Код 8.3** | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Минимальная площадь земельного участка-**0,06 га**  Максимальная площадь земельного участка **0,5 га**  Максимальный процент застройки—**30 %**  - Этажность - до **3 эт.** |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного использования\* | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Историко-культурная деятельность Код 9.3** |  | - Градостроительные регламенты зоны общественно-делового назначения не распространяются на данные территории.  Предельные размеры ЗУ и предельные параметры разрешенного строительства и реконструкции ОКС не подлежат установлению\*  *\*Использование ЗУ определяется уполномоченными органами исполнительной власти РФ в соответствии с федеральными законами.*  *Порядок разработки проектов зон охраны объекта культурного наследия, требования к режиму использования земель и градостроительным регламентам в границах данных зон определяются в соответствии с Положением о зонах охраны объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 26.04.2008 N 315.* |  |
| **Обслуживание автотранспорта. Код 4.9** | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 ( Объекты гаражного назначения | Этажность – до 2 этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - с фронтальной стороны земельного участка – 5 м,  -от границ соседнего участка – 1 м. Размеры земельных участков – не регламентируется в соответствии со ст. 36 Гр.К. РФ  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не регламентируется в соответствии со ст. 36 Гр.К РФ |  |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного использования\* | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Обеспечение обороны и безопасности**  **Код 8.0** | Под объекты обороны, безопасности, космического обеспечения.  Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий; | Для земельных участков, находящихся  в муниципальной собственности поселения, ранее учтенных с данным видом разрешенного использования |  |
| **Бытовое обслуживание**  **Код 3.3** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | **Этажность** – до 3 этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - с фронтальной стороны земельного участка – для новой застройки – не регламентируется, в условиях реконструкции - в соответствии со сложившейся линией застройки;  - от границ соседнего земельного участка – 1 м.  Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%. Минимальный процент озеленения – 15% от площади земельного участка. |  |
| **Магазины**  **Код 4.4** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м | **Этажность** – до 3 этажей.  Минимальные отступы от границ земельного участка:  - с фронтальной стороны земельного участка – для новой застройки – не регламентируется, в условиях реконструкции - в соответствии со сложившейся линией застройки;  - от границ соседнего земельного участка – 1 м.  Размеры земельных участков – не менее 200 кв. м.  Максимальный процент застройки в границах земельного участка – 75%. Минимальный процент озеленения – 15% от площади земельного участка. |  |

**Защита территорий от опасных природных процессов в общественно – деловой зоне:**

– при новом строительстве - проведение дополнительных инженерно-геологических изысканий;

– проведение мероприятий по инженерной подготовке территории, включая вертикальную планировку с организацией отвода поверхностных вод (закрытые водостоки и дождеприемники);

– крутые участки рельефа должны быть оборудованы системой нагорных и водоотводных каналов;

– мониторинг уровня положения грунтовых вод в целях исключения случаев подтопления.

– На территориях, подверженных затоплению строительство капитальных зданий, строений, сооружений без проведения специальных защитных мероприятий по предотвращению негативного воздействия вод запрещается. Специальные защитные мероприятия проводятся в соответствии со «СНиП 2.01.15-90. Инженерная защита территорий, зданий и сооружений от опасных геологических процессов. Основные положения проектирования.

С**татья 65.2. Жилые зоны**

В состав жилых зон включены:

- Ж 1 Зона блокированной жилой застройки;

- Ж 2 Зона усадебной жилой застройки;

Зоны предназначены для размещения жилой застройки, в соответствии с видами и параметрами разрешенного использования земельных участков и с учетом ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Объекты основных видов разрешенного использования и объекты условно разрешенных видов использования могут размещаться только на земельных участках, непосредственно примыкающих к красным линиям улиц, дорог, площадей, проездов, набережных, бульваров, являющихся территориями общего пользования (за исключением внутриквартальных проездов), при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение.

Таблица 2

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования  земельного участка | Параметры разрешенного использования\* | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Многоквартиные жилые дома**  **Код 2.6** | Размещение малоэтажного многоквартирного жилого дома, (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой до 4 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | - Коэффициент использования территории  многоэтажные жилые дома;  Максимальный процент застройки—60 %  - Предельное количество – 9 эт.  - Минимальная площадь земельного участка -0,06 га.  - Максимальная площадь земельного участка -0,3 га.  Размеры земельных участков определяются согласно расчетной плотности населения с учетом того, что отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен обеспечивать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.  - Минимальный отступ от красной линии для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 6 метров; для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра.  Расстояние между ОКС принимается с учетом противопожарных требований согласно требованиям [СНиП 2.01.02-85](http://www.fireman.ru/bd/snip/2-01-02-85.htm)\* «Противопожарные нормы». |  |
| **Для индивидуального жилищного строительства**  **Код 2.1** | Размещение индивидуального жилого дома (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур; размещение индивидуальных гаражей и подсобных сооружений | - Коэффициент использования территории  индивидуальные жилые дома коттеджного или усадебного типа **0,67;**  Максимальный процент застройки—**30 %** для ижс,  - Предельные размеры земельных участков (далее ЗУ) для индивидуального жилищного строительства (ИЖС) устанавливаются органами местного самоуправления.  Предельные размеры земельных участков, предоставляемых гражданам в собственность из находящихся в государственной или муниципальной собственности земель Михайловского СП Михайловского района*\**:  – для индивидуального жилищного строительства и лпх:  – минимальный размер земельного участка – **0,05 га** в населенных пунктах;  – максимальные размеры земельных учстков**- 0, 5 га;**  - Этажность - **до 3 эт.**  - Минимальный отступ от красной линии улиц –  **5 м**, от междуквартальных проездов – **3 м**.  Расстояние от границ соседних участков жилого дома не менее **3 м,** вспомогательных строений не менее **1м.**  Расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и вспомогательных построек, расположенных на соседнем ЗУ не менее **6 м**.  При определении места расположения ОКС на ЗУ наряду с градостроительными требованиями необходимо учитывать противопожарные требования, согласно Своду правил СП 4.13130.2013 "Системы противопожарной защиты. Ограничение распространения пожара на объектах защиты. Требования к объемно-планировочным и конструктивным решениям" и Приложению 1 Федерального закона от 22 июля 2008 г. N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности."  Противопожарный разрыв в зависимости от степени огнестойкости ОКС составляет **6-15 м**.  *Размеры земельных участков в границах застроенных территорий жилых зон устанавливаются с учетом фактического землепользования и градостроительных нормативов и правил, действовавших в период застройки указанных территорий.* | - Требуется соблюдение режима ограничений в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры: в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения, охранных зон ЛЭП, линий связи, согласно нормативным требованиям технических регламентов  - Не допускается развитие жилой застройки в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.  В границах санитарного разрыва дороги регионального значения IV категории с целью уменьшения негативного воздействия на жилую застройку рекомендуется применение шумозащитных устройств и специального озеленения с последующими натурными исследованиями. В случае превышения предельно допустимых показателей вредного влияния на окружающую среду не развивать жилую застройку.  - Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута.  - При размещении существующей застройки в границах прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение части 17 и 15 ст.65 Водного кодекса РФ. При планируемой застройке необходимо избегать размещения приусадебных участков, подвергаемых распашке, в границах прибрежной защитной полосы.  - Не допускается размещение объектов, требующих установление СЗЗ, в том числе размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение правил благоустройства Ивановского сельского поселения, в том числе не допускается размещение хозяйственных построек со стороны улиц, за исключением гаражей.  Не допускается размещение объектов общественно-деловой зоны с нормируемыми показателями качества среды обитания в том числе: здравоохранения, образования и просвещения, отдыха в санитарно-защитных зонах, установленных в предусмотренном действующим законодательством порядке.  - Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон на земельных участках, граничащих с территориями с нормируемыми показателями качества среды обитания (территориями жилой застройки, объектов здравоохранения, рекреации, образования и т.д.) |
| **Здания смешенного использования с жилыми единицами в верхних этажах**  **Код 2.1.1** | зданий смешенного использования с жилыми единицами в верхних этажах, (дом, пригодный для постоянного проживания с размещением на первых этажах объектов делового, культурного, обслуживающего назначения, высотой до 3 этажей, включая мансардный); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур; размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений; обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха; размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях малоэтажного многоквартирного дома, если общая площадь таких помещений в малоэтажном многоквартирном доме не составляет более 15% общей площади помещений дома | - Коэффициент использования территории  индивидуальные жилые дома коттеджного или усадебного типа 0,67;  Максимальный процент застройки—50 %  - Предельное количество – 3 эт.  - Минимальная площадь земельного участка -0,06 га.  - Максимальная площадь земельного участка -0,3 га.  Размеры земельных участков определяются согласно расчетной плотности населения с учетом того, что отводимый под строительство жилого здания земельный участок должен обеспечивать возможность организации придомовой территории с четким функциональным зонированием и размещением площадок отдыха, игровых, спортивных, хозяйственных площадок, стоянок автотранспорта, зеленых насаждений.  - Минимальный отступ от красной линии для жилых зданий с квартирами в первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на магистральные улицы - 6 метров; для жилых зданий с квартирами на первых этажах и учреждений образования и воспитания, выходящих на прочие улицы и проезды общего пользования, - 3 метра.  Расстояние между ОКС принимается с учетом противопожарных требований согласно требованиям [СНиП 2.01.02-85](http://www.fireman.ru/bd/snip/2-01-02-85.htm)\* «Противопожарные нормы». |  |
| **Блокированная жилая застройка**  **Код 2.3** | Размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры, имеющего одну или несколько общих стен с соседними жилыми домами (количеством этажей не более чем три, при общем количестве совмещенных домов не более десяти и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования (жилые дома блокированной застройки); разведение декоративных и плодовых деревьев, овощных и ягодных культур;  размещение индивидуальных гаражей и иных вспомогательных сооружений;  обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха | - Коэффициент использования территории – 1,5;  Максимальный процент застройки—**30 %**  - Этажность - **до 3 эт.**  - Размеры земельных участков, рекомендуется принимать с учетом особенностей градостроительной ситуации, характера сложившейся и формируемой жилой застройки, условий ее размещения в структурном элементе жилой зоны. Минимальная площадь земельного участка **0,03 га.** Максимальный размер земельного участка -**0, 3 га**.  - Минимальный отступ от красной линии улиц –  **5 м**, от междуквартальных проездов – **3 м**;  Размещение ОКС на ЗУ в соответствии с противопожарными требованиями и требованиями расчетной инсоляции;  Минимальный отступ от границ земельного участка в целях определения места допустимого размещения объекта -**3 м**. |  |
| **Обслуживание жилой застройки**  **Код 2.7** | Размещение объектов капитального строительства, размещение которых предусмотрено видами разрешенного использования с кодами 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 3.4.1, 3.5.1, 3.6, 3.7, 3.10.1, 4.1, 4.3, 4.4, 4.6, 4.7, 4.9, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вреда окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны | Минимальная площадь земельного участка-**0,01 га.**  Максимальный процент застройки—**50 %**  - Этажность - до 3 эт.  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения ОКС для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее **3 м.** | - Не допускается размещение объектов, требующих установление СЗЗ, в том числе размещение во встроенных или пристроенных к дому помещениях магазинов строительных материалов, магазинов с наличием в них взрывоопасных веществ и материалов, организаций бытового обслуживания, в которых применяются легковоспламеняющиеся жидкости (за исключением парикмахерских, мастерских по ремонту часов, обуви).  - Требуется соблюдение режима ограничений в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры: в том числе ЗСО источников и сетей питьевого водоснабжения, охранных зон ЛЭП, линий связи, согласно нормативным требованиям технических регламентов.  - Требуется соблюдение ограничений использования ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута. |
| **Объекты гаражного назначения**  **Код 2.7.1** | Размещение отдельно стоящих и пристроенных гаражей, в том числе подземных, предназначенных для хранения личного автотранспорта граждан, с возможностью размещения автомобильных моек | Минимальная площадь земельного участка-**0,002 га;**  Максимальная площадь земельного участка-**0,02 га;**  Предельное количество этажей – 1.  1-2 машиноместа на индивидуальный участок.  Максимальный процент застройки—**90 %**  - Противопожарные расстояния от мест хранения и обслуживания легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать с учетом требований [Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](http://docs.cntd.ru/document/902111644), не менее 3 м, при блокированном размещении индивидуальных гаражей минимальный отступ от границы земельного участка не подлежит установлению. |  |
| **Обслуживание автотранспорта**  **Код 4.9** | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | Минимальная площадь земельного участка-**0,002 га;**  Максимальная площадь земельного участка-**0,3 га;**  Максимальный процент застройки—**90 %**  Предельное количество этажей – **не более 2х.**  -Нормы расчета стоянок автомобилей в территориальных зонах учтены в Нормативах градостроительного проектирования Гл. 4, п. 4.1, табл.16-17 .  - Размеры территории наземного гаража-стоянки должны соответствовать габаритам застройки, для исключения использования прилегающей территории под автостоянку. - Противопожарные расстояния от мест хранения и обслуживания легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать с учетом требований [Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](http://docs.cntd.ru/document/902111644) не менее 3 м, при блокированном размещении индивидуальных гаражей минимальный отступ от границы земельного участка не подлежит установлению. | Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон на земельных участках, граничащих с территориями с нормируемыми показателями качества среды обитания (территориями жилой застройки, объектов здравоохранения, рекреации, образования и т.д.)  Гаражи ведомственных автомобилей и легковых автомобилей специального назначения, следует размещать в производственной зоне.  - Санитарные разрывы от мест хранения и обслуживания легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200  - Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов .  - Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута.  - Требуется соблюдение правил благоустройства Ивановского СП  - В границах водоохраной зоны, прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение части 17 и 15 ст.65 ВК РФ. |
| **Общественное использование объектов капитального строительства**  **Код 3.0** | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека. | Минимальный размер земельного участка - **0,03 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,5 га**  Максимальный процент застройки—**25 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Коммунальное обслуживание**  **Код 3.1** | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением коммунальных услуг) | Минимальная площадь земельного участка-**0,01 га.**  Минимальная площадь земельного участка-устанавливается в соответствии с техническими нормативами устройства объектов коммунального назначения.  Максимальный процент застройки—**90 %**  - Этажность - до 3 эт.  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения ОКС для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее **3 м.** |  |
| **Бытовое обслуживание**  **Код 3.3** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, химчистки, похоронные бюро) | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,15 га**  Максимальный процент застройки—**20 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Здравоохранение**  **Код 3.4** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи. | Минимальный размер земельного участка **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**20 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Амбулаторно-полик-линическое обслуживание**  **Код 3.4.1** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам амбулаторно-поликлинической медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, пункты здравоохранения, центры матери и ребенка, диагностические центры, молочные кухни, станции донорства крови, клинические лаборатории) | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**20 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Образование и просвещение**  **Код 3.5** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов с кодами 3.5.1-3.5.2 | Минимальный размер земельного участка **0,06 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**25 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Дошкольное, начальное и среднее общее образование**  **Код 3.5.1** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для просвещения, дошкольного, начального и среднего общего образования (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, художественные, музыкальные школы, образовательные кружки и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению) | Минимальный размер земельного участка - **0,06 га;**  Максимальный размер земельного участка - **1,0 га**  Максимальный процент застройки—**25 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Среднее и высшее профессиональное образование**  **Код 3.5.2** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для профессионального образования и просвещения (профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные училища, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по образованию и просвещению) | Минимальный размер земельного участка - **0,06 га;**  Максимальный размер земельного участка - **1,5 га**  Максимальный процент застройки—**25 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Культурное развитие**  **Код 3.6** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, домов творчества, лекториев.. | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**25 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Религиозное использование**  **Код 3.7** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов, для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности. | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,5 га**  Максимальный процент застройки—**25 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного. участка -**3 м** |  |
| **Ветеринарное обслуживание**  **Код 3.10** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека. | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**15 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Амбулаторное ветеринарное обслуживание**  **Код 3.10.1** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг без содержания животных | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**    Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**15 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Предпринимательство**  **Код 4.0** | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,15 га**  Максимальный процент застройки—**30 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Деловое управление Код 4.1** | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность. | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**    Максимальный размер земельного участка - **0,15 га**  Максимальный процент застройки—**30 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Магазины**  **Код 4.4** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв.м | Минимальный размер земельного участка - **0,003 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**16 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Банковская и страховая деятельность**  **Код 4.5** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги | Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**16 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Общественное питание**  **Код 4.6** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | Минимальный размер земельного участка - **0,003 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**70 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** | Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон на земельных участках, граничащих с территориями с нормируемыми показателями качества среды обитания (территориями жилой застройки, объектов здравоохранения, рекреации, образования и т.д.)  Гаражи ведомственных автомобилей и легковых автомобилей специального назначения, следует размещать в производственной зоне.  - Санитарные разрывы от мест хранения и обслуживания легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200  - Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов .  - Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута.  - Требуется соблюдение правил благоустройства Ивановского СП  - В границах водоохраной зоны, прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение части 17 и 15 ст.65 ВК РФ. |
| **Гостиничное обслуживание**  **Код 4.7** | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | Минимальный размер земельного участка - **0,06 га;**    Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**30 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |
| **Объекты придорожного сервиса**  **Код 4.9.1** | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Минимальная площадь земельного участка-**0,002 га;**  Максимальная площадь земельного участка-**0,5 га;**  Максимальный процент застройки—7**0 %**  Предельное количество этажей – **не более 3х.** |
| **Отдых (рекреация)**  **Код 5.0** | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1](#P315) - [5.5](#P335) | Минимальная площадь земельного участка-**0,005 га;**  Максимальная площадь земельного участка-**0,5 га;**  Максимальный процент застройки—**70 %**  Предельное количество этажей – **не более 2х.** |  |
| **Спорт**  **Код 5.1** | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей | Минимальная площадь земельного участка-**0,01 га** или для планируемых объектов согласно табл. 14 Нормативов град. Проектирования Приморского края ;  Максимальная площадь земельного участка **1,0 га**  Максимальный процент застройки—**90 %**  - Этажность - до **3 эт.**  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее **3 м.** |  |
| **Связь**  **Код 6.8** | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | Минимальный размер земельного участка - **0,002 га;**  Максимальный размер не устанавливается;  Максимальный процент застройки не устанавливается; |  |
| **Обеспечение внутреннего правопорядка**  **Код 8.3** | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Минимальная площадь земельного участка-**0,06 га**  Максимальная площадь земельного участка **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**30 %**  Этажность - до **3 эт.** |  |
| **Гидротехнические сооружения**    **Код 11.3** | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | Градостроительные регламенты) не распространяется на данные территории.  Земельных участков определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами. |  |
| **Земельные участки (территории) общего пользования**  **Код 12** | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | Градостроительные регламенты не распространяются на данные территории.  Использование земельных участков определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.  Минимальная ширина улиц в красных линиях (нормативная) в зависимости от классификации 15- 25 м, проездов 7м, 10 м - с размещением инженерных сетей.  В сложившейся малоэтажной застройке параметры жилых улиц допускается принимать с учетом существующих, при условии обеспечения требований пожарной безопасности | - В пределах красных линиях улиц запрещено строительство ОКС.  - подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары. Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью |
| **Ведение огородничества**  **Код 13.1** | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение некапитального жилого строения и хозяйственных строений и сооружений, предназначенных для хранения сельскохозяйственных орудий труда и выращенной сельскохозяйственной продукции | Минимальный размер земельного участка - **0,01 га;**  Максимальный размер земельного участка - **1,0 га**  Без права возведения объектов капитального строительства |  |
| **Ведение садоводства**  **Код 13.2** | Осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля; размещение садового дома, предназначенного для отдыха и не подлежащего разделу на квартиры; размещение хозяйственных строений и сооружений | Минимальный размер земельного участка - **0,01 га;**  Максимальный размер земельного участка - **1,0 га**  Без права возведения объектов капитального строительства  Минимальный отступ от границ земельного участка **-2 м;** |  |
| **Ведение дачного хозяйства**  **Код 13.3** | Размещение жилого дачного дома (не предназначенного для раздела на квартиры, пригодного для отдыха и проживания, высотой не выше трех надземных этажей); осуществление деятельности, связанной с выращиванием плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля;  размещение хозяйственных строений и сооружений | Минимальный размер земельного участка - **0,06 га;**  Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**20 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Сельскохозяйственное использование**  **Код 1.0** | Ведение сельского хозяйства. Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с кодами 1.1-1.18, в том числе размещение зданий и сооружений, используемых для хранения и переработки сельскохозяйственной продукции при отсутствии нормативов, запрещающих их размещение. | Минимальный размер земельного участка - **0,06 га;**    Максимальный размер земельного участка - **3,0 га**  Максимальный процент застройки—**10 %**  Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |

Таблица 3

Параметры разрешенного использования

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 1. | Минимальное расстояние от объектов капитального строительства до красной линии улиц (или в соответствии со сложившейся линией застройки) | м | 5 |
| 2. | Минимальное расстояние от объектов капитального строительства до красной линии проездов | м | 3 |
| 3. | Минимальное расстояние от дома до границы соседнего участка | м | 3 |
| 4. | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий (бытовые разрывы) для застройки жилыми домами блокированного типа в 2-3 этажа | м | 15 |
| 5. | Минимальное расстояние от прочих построек (бань, гаражей и др.) до соседнего участка  Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных земельных участках по взаимному согласию домовладельцев с учетом противопожарных требований | м | 1 |
| 6. | Минимальное расстояние от окон жилых комнат до стен соседнего дома и хозяйственных построек, расположенных на соседних земельных участках | м | 6 |
| 7. | Коэффициент использования территории  индивидуальные жилые дома коттеджного или усадебного типа  жилые дома блокированного типа |  | 0,67  1,50 |
| 8. | Максимальный коэффициент соотношения общей площади здания к площади участка для застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного типа |  | 1,8 |
| 9. | Минимальная ширина фронтальной границы земельного участка для застройки индивидуальными жилыми домами коттеджного или усадебного типа | м | 15 |
| 10. | Максимальное количество надземных этажей основных строений | этаж | 3 |
| 11. | Максимальная высота зданий:  а) для всех основных строений:  - высота от уровня земли до верха плоской кровли  - до конька скатной кровли  б) для всех вспомогательных строений:  - высота от уровня земли до верха плоской кровли  - до конька скатной кровли  в) как исключение: шпили, башни, флагштоки – без ограничения. | м | 10  15  4  7 |
| 12. | Максимальная высота ограждения (забора) земельного участка | м | 2,0 |
| 13. | Максимальное количество жилых блоков для домов блокированной застройки | ед. | 10 |

1. Минимальная площадь земельного участка при застройке (с площадью застройки) устанавливается местными нормативами градостроительного проектирования и зависит от местонахождения земельного участка, если иное не установлено законодательством.

2. Вспомогательные строения и сооружения, за исключением гаражей, размещать со стороны улиц не допускается. Допускается блокировка хозяйственных построек к основному строению.

3. Отдельно стоящие или встроенные в жилые дома гаражи, открытые стоянки располагаются в пределах участка жилого дома.

При устройстве гаражей (в том числе пристроенных) в цокольном, подвальном этажах и в первом этаже допускается их проектирование без соблюдения нормативов на проектирование предприятий по обслуживанию автомобилей.

Предельное количество этажей – 1.

1-2 машиноместа на индивидуальный участок.

4. Непрозрачные ограждения вдоль скоростных транспортных магистралей должны быть согласованы в установленном порядке.

**Ж-1. Блокированной жилой застройки**

Зона предназначена для размещения и функционирования жилой застройки, состоящей преимущественно из многоквартирных жилых домов высотой до 3 этажей включительно

**1. Основные виды разрешенного использования:**

2.1.1 Малоэтажная многоквартирная жилая застройка.

2.1 Для индивидуального жилищного строительства, в т.ч. для размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

2.3 Блокированная жилая застройка:

- жилые дома блокированного типа 1-3 этажа с придомовыми участками;

- жилые дома усадебного типа 1-3 этажа (двухквартирные) с придомовыми участками;

- для размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

2.7 Обслуживание жилой застройки.

2.7.1 Объекты гаражного назначения.

4.9 Обслуживание автотранспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

- размещение постоянных (капитальных) гаражей;

- размещение временных гаражей;

- размещение стоянок, парковок для легкового автотранспорта;

- размещение магазинов сопутствующей торговли, объектов общественного питания в качестве придорожного сервиса;

- размещение автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

3.1 Коммунальное обслуживание, в том числе:

- объекты транспортной инфраструктуры: уличная сеть, проезды, дороги местного значения;

- котельные небольшой мощности;

- автоматизированные модульные котельные;

- блочно-модульные котельные,

- центральные и индивидуальные тепловые пункты;

- площадки для временного складирования шлака;

- наземные и подземные линии и сооружения теплоснабжения;

- наземные и подземные линии электроснабжения (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);

- распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции;

- наземные и подземные линии водоснабжения, повысительные водопроводные насосные станции, насосные станции с резервуарами чистой воды, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборы и водозаборные скважины, водозаборные и очистные сооружения;

- индивидуальные колодцы, скважины для забора воды, (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30 м);

- площадки для сбора твердых бытовых отходов с установкой мусорных контейнеров;

- подземные линии водоотведения, канализационно-насосные станции;

- очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;

- наземные сооружения канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);

- газораспределительные пункты;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- объекты почтовой связи;

- здания и помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг;

11.3 Гидротехнические сооружения:

- объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций;

- объекты инженерной защиты от негативного воздействия ливневых и паводковых вод территорий населенных пунктов;

- объекты инженерной защиты транспортной инфраструктуры;

- объекты инженерной защиты гидротехнических сооружений;

3.3 Бытовое обслуживание:

- мастерские мелкого авторемонта,

- пошивочные ателье,

- бани, сауны, косметические кабинеты, парикмахерские, прачечные, химчистки;

- строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности, столярные мастерские, мастерские ремонта обуви, бытовой техники;

- похоронные бюро.

3.4 Здравоохранение:

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- аптеки;

- фельдшерско - акушерские пункты.

3.5 Образование и просвещение:

- детские дошкольные учреждения;

- детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой;

- средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости.

3.6 Культурное развитие:

- библиотеки, клубы, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии;

- дома творчества, лектории, дома культуры;

- музеи, выставочные залы, художественные галереи;

3.7 Религиозное использование:

- церкви, часовни, молельные дома;

4.1 Деловое управление, в том числе:

- объекты делового управления, офисные здания;

- отдельно стоящие объекты торговли, общественного питания;

- встроенные, пристроенные объекты торговли, общественного птания.

4.7 Гостиничное обслуживание.

5.0 Отдых (рекреация):

- сады, скверы, бульвары;

**2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне застройки блокированной жилой застройки:**

2.1 Усадебные жилые дома с возможностью ведения ограниченного личного подсобного хозяйства.

- для размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

3.2 Социальное обслуживание: дома-интернаты для престарелых, инвалидов и детей, приюты, ночлежные дома, центры социального обслуживания населения.

3.6 Культурное развитие.

4.4 Магазины.

4.6 Общественное питание.

3.8 Общественное управление: органы местного самоуправления, общественного самоуправления.

3.3 Бытовое обслуживание:

- строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности, столярные мастерские, мастерские ремонта обуви, бытовой техники;

- похоронные бюро;

- бани, сауны, косметические кабинеты, парикмахерские, прачечные, химчистки.

Таблица 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в  соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории | м | - |
|  | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии:  - в районах существующей застройки в соответствии со сложившейся линией застройки;  - в районах новой застройки | м | 5 |
|  | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа | м | 15 |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат | м | 10 |
|  | Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) | м | 10,5+n |
|  | Минимальная глубина заднего двора | м | 6 |
|  | Минимальная ширина бокового двора | м | 4 |
|  | Минимальная суммарная ширина боковых дворов |  | 8 |
|  | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
|  | Максимальная высота здания | м | 9 |
|  | Коэффициент использования территории |  | не более 0,94 |
|  | Минимальный размер земельного участка | кв. м | \* |

**Ж- 2 Зона усадебной жилой застройки**

Зоны предназначена для усадебной жилой застройки до 3 –х этажей, допускается размещение объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, преимущественно местного значения, иных объектов согласно градостроительным регламентам.

**1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне усадебной жилой застройки:**

2.1 Для индивидуального жилищного строительства, в т.ч. для размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

2.3 Блокированная жилая застройка:

- жилые дома блокированного типа 1-3 этажа с придомовыми участками;

- жилые здания специального назначения (дома квартирного типа для престарелых, семей с инвалидами, для детей-сирот, детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа);

- для размещения индивидуальных гаражей и подсобных сооружений.

2.7 Обслуживание жилой застройки.

2.7.1 Объекты гаражного назначения.

4.9 Обслуживание автотранспорта, при отсутствии норм законодательства, запрещающих их размещение, в том числе:

- размещение стоянок, парковок для легкового автотранспорта;

- размещение магазинов сопутствующей торговли, объектов общественного питания в качестве придорожного сервиса;

3.1 Коммунальное обслуживание (инженерно-технического обеспечения) и транспорта, необходимые для обеспечения объектов разрешенных видов использования, в том числе:

- объекты транспортной инфраструктуры: уличная сеть, проезды, дороги местного значения;

- котельные небольшой мощности;

- автоматизированные модульные котельные;

- площадки для временного складирования шлака;

- наземные и подземные линии и сооружения теплоснабжения;

- наземные и подземные линии электроснабжения (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);

- распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции;

- наземные и подземные линии водоснабжения, повысительные водопроводные насосные станции, насосные станции с резервуарами чистой воды, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборы и водозаборные скважины, водозаборные и очистные сооружения;

- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы);

- индивидуальные колодцы, скважины для забора воды, (при условии организации зоны санитарной охраны не менее 30 м);

- площадки для сбора твердых бытовых отходов с установкой мусорных контейнеров;

- подземные линии водоотведения, канализационно-насосные станции;

- очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;

- газораспределительные пункты;

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи;

- объекты почтовой связи;

- здания и помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг;

11.3 Гидротехнические сооружения:

- объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций;

- объекты инженерной защиты от негативного воздействия ливневых и паводковых вод территорий населенных пунктов;

- объекты инженерной защиты транспортной инфраструктуры;

- объекты инженерной защиты гидротехнических сооружений;

3.2 Социальное обслуживание:

3.3 Бытовое обслуживание:

- мастерские мелкого авторемонта;

- пошивочные ателье;

- бани, сауны, косметические кабинеты, парикмахерские, прачечные, химчистки;

- строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности, столярные мастерские, мастерские ремонта обуви, бытовой техники;

- похоронные бюро.

3.4 Здравоохранение:

- пункты оказания первой медицинской помощи;

- аптеки;

- фельдшерско - акушерские пункты.

3.5 Образование и просвещение:

- детские дошкольные учреждения;

- детские дошкольные учреждения, совмещенные с начальной общеобразовательной школой;

- средние общеобразовательные учреждения (школы) общего типа без ограничения вместимости;

3.6 Культурное развитие:

- библиотеки, клубы, музыкальные, художественные, хореографические школы и студии;

- дома творчества, лектории, дома культуры;

- музеи, выставочные залы, художественные галереи.

4.4 Магазины.

4.6 Общественное питание.

5.0 Отдых (рекреация):

- сады, скверы, бульвары;

**2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне усадебной жилой застройки:**

4.6 Общественное питание.

3.3 Бытовое обслуживание;

- мастерские мелкого авторемонта;

- пошивочные ателье;

- бани, сауны, косметические кабинеты, парикмахерские, прачечные, химчистки;

- строения и здания для индивидуальной трудовой деятельности, столярные мастерские, мастерские ремонта обуви, бытовой техники;

- похоронные бюро.

13.2 Ведение садоводства;.

13.1 Ведение огородничества.

13.3 Ведение дачного хозяйства.

1.0 Сельскохозяйственное использование:

- сенокосы, пастбища;

Таблица 4

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | Параметры магистральных улиц (поперечный профиль улиц) и минимальное расстояние жилых зданий от края основной проезжей части принимаются в соответствии с проектами планировки и историческими особенностями территории | м | - |
|  | Минимальный отступ жилых зданий от красной линии | м | 3 |
|  | Минимальное расстояние от стен детских дошкольных учреждений и общеобразовательных школ до красных линий | м | 25 |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-3 этажа | м | 15 |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 4-5 этажа | м | 20 |
|  | Минимальное расстояние между длинными сторонами жилых зданий высотой 2-5 этажа и торцами таких зданий с окнами из жилых комнат | м | 10 |
|  | Минимальная глубина участка (n – ширина жилой секции) | м | 10,5+n |
|  | Минимальная глубина заднего двора | м | 10 |
|  | Минимальная ширина бокового двора | м | 7,5 |
|  | Минимальная суммарная ширина боковых дворов |  | 8 |
|  | Минимальные разрывы между стенами зданий без окон из жилых комнат | м | 6 |
|  | Максимальная высота здания | м | 15 |
|  | Коэффициент использования территории:  при уплотнении существующей застройки  в проектируемой застройке |  | не более 0,72  не более 1,15 |
| 14. | Минимальный размер земельного участка | кв. м | \* |

Статья 65.3 Производственные зоны

Зоны предназначены для размещения производственных, коммунальных и складских объектов III, IV, V классов санитарной классификации с соблюдением санитарно – защитных зон при размещении земельных участков и объектов капитального строительства.

Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, расположенных в производственной зоне:

1. Территория, занимаемая площадками (земельными участками) промышленных предприятий и других производственных объектов, учреждениями и предприятиями обслуживания, должна составлять не менее 60% всей территории производственной зоны.

2. Нормативный размер участка промышленного предприятия принимается равным отношению площади его застройки к показателю нормативной плотности застройки площадок промышленных предприятий в соответствии со СНиП II-89-80.

3. Показатели минимальной плотности застройки площадок промышленных предприятий принимаются в соответствии с Региональными нормативами градостроительного проектирования.

4. Предприятия, группы предприятий, их отдельные здания и сооружения с технологическими процессами, являющиеся источниками негативного воздействия на среду обитания и здоровье человека, необходимо отделять от жилой застройки санитарно-защитными зонами.

5. Санитарно-защитная зона (СЗЗ) отделяет территорию промышленной площадки от жилой застройки, ландшафтно-рекреационной зоны, зоны отдыха.

6. Режим содержания санитарно-защитных зон в соответствии с СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.

7. Минимальную площадь озеленения санитарно-защитных зон следует принимать в зависимости от ширины санитарно-защитной зоны, %:

до 100 м ……………………. 6%

свыше 100 до 1000 м .…… 50%

свыше 1000 м …………….….40%

8. Со стороны селитебной территории необходимо предусмотреть полосу древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 50 м, а при ширине зоны до 100 м – не менее 20 м.

9. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков являются расчетными и определяются в соответствии с назначением, специализацией объекта, планируемой вместимостью, мощностью и объемами ресурсов, необходимых для функционирования объекта – количество работающих, посетителей и т. п. в соответствии со специализированными проектами и нормативами.

10. Требования к параметрам сооружений и границам земельных участков в соответствии с:

* СНиП 2.07.01-89\*, Приложение 1, Приложение 6;
* СНиП -89-90\*;
* СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03;
* региональные нормативы градостроительного проектирования;
* местные нормативы градостроительного проектирования;
* иные действующие нормативные акты и технические регламенты.
* Зоны предназначены для размещения производственных, коммунальных и складских объектов I, II, III, IV, V классов санитарной классификации с соблюдением санитарно –защитных зон при размещении земельных участков и объектов капитального строительства.

Таблица 6

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования земельного участка | Параметры разрешенного использования | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции**  **Код 1.15** | Размещение зданий, сооружений, используемых для производства, хранения, первичной и глубокой переработки сельскохозяйственной продукции | Минимальный размер земельного участка - 0,06 га;  Максимальный размер земельного участка- 3,0 га  Максимальный процент застройки—20 %  Предельное количество – 3 эт;  Минимальный отступ от границ земельного. участка -3 м | - Не допускается размещение данных объектов в границах СЗЗ иных предприятий и объектов согласно требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03.  - Не допускается для конкретного земельного участка размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон большего размера, чем отражено на схеме градостроительного зонирования, если при этом нарушаются нормативные требования санитарного законодательства  - Исключается глубокая переработка сельскохозяйственной продукции (допускается первичная переработка).  - Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры согласно нормативным требованиям технических регламентов  - Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС в случае осуществлении публичного сервитута. |
| **Обеспечение сельскохозяйственного производства**  **Код 1.18** | Размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства. |
| **Коммунальное обслуживание**  **Код 3.1** | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальная площадь земельного участка- 0,001 га.  Минимальная площадь земельного участка-устанавливается в соответствии с техническими нормативами устройства объектов коммунального назначения.  Максимальный процент застройки—90 %  - Этажность - до 3 эт.  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения ОКС для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее 3 м. |  |
| **Обеспечение научной деятельности**  **Код 3.9** | Размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира | Минимальный размер земельного участка - 0,02 га;  Максимальный размер земельного участка -0,3 га  Максимальный процент застройки—15 %  - Предельное количество – 3 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м |  |
| **Предпринимательство**  **Код 4.0** | Размещение объектов капитального строительства в целях извлечения прибыли на основании торговой, банковской и иной предпринимательской деятельности. | Минимальный размер земельного участка - 0,02 га;  Максимальный размер земельного участка-0,15 га  Максимальный процент застройки—30 %  - Предельное количество – 3 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м |  |
| **Деловое управление**  **Код 4.1** | Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения объектов управленческой деятельности, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент их совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность. | Минимальный размер земельного участка - 0,02 га;  Максимальный размер земельного участка -0,15 га  Максимальный процент застройки—30 %  - Предельное количество – 3 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м |  |
| **Объекты торговли**  **Код 4.2** | Размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования с [кодами 4.5](#P281) - [4.9](#P294);размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра | Минимальный размер земельного участка 0,1 га;  Максимальный размер земельного участка -0,5 га  Максимальный процент застройки—50 %  - Предельное количество – 3 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м |  |
| **Обслуживание автотранспорта**  **Код 4.9** | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | Минимальная площадь земельного участка-0,002 га;  Максимальная площадь земельного участка-0,2 га;  Максимальный процент застройки—90 %  Предельное количество этажей – не более 2х.  -Нормы расчета стоянок автомобилей в территориальных зонах учтены в Нормативах градостроительного проектирования Гл. 4, п. 4.1, табл.16-17 .  - Противопожарные расстояния от мест хранения и обслуживания легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать с учетом требований [Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](http://docs.cntd.ru/document/902111644) не менее 3 м, при блокированном размещении индивидуальных гаражей минимальный отступ от границы земельного участка не подлежит установлению. | Гаражи ведомственных автомобилей и легковых автомобилей специального назначения размещаются в производственной зоне.  - Санитарные разрывы от мест хранения и обслуживания легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200  - Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов .  - Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута.  - Требуется соблюдение правил благоустройства Ивановского СП  - В границах водоохраной зоны, прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение части 17 и 15 ст.65 ВК РФ. |
| **Объекты придорожного сервиса**  **Код 4.9.1** | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Минимальная площадь земельного участка-0,002 га;  Максимальная площадь земельного участка-0,5 га;  Максимальный процент застройки—70 %  Предельное количество этажей – не более 3х. |
| **Производственная деятельность**  **Код 6.0** | Размещение объектов капитального строительства в целях добычи недр, их переработки, изготовления вещей промышленным способом. |  |  |
| **Недропользование**  **Код 6.1** | Осуществление геологических изысканий;  добыча недр открытым (карьеры, отвалы) и закрытым (шахты, скважины) способами;  размещение объектов капитального строительства, в том числе подземных, в целях добычи недр;  размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки сырья к транспортировке и (или) промышленной переработке;  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для проживания в них сотрудников, осуществляющих обслуживание зданий и сооружений, необходимых для целей недропользования, если добыча недр происходит на межселенной территории | - Минимальный, максимальный размер земельного участка не устанавливается;  Максимальный процент застройки не устанавливается.  Формирование участка в соответствии с лицензией на разработку ископаемых и проектными границами горного отвода. |  |
| **Пищевая промышленность**  **Код 6.4** | Размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий | - Минимальный размер земельного участка - 0,2 га;  -Максимальный размер земельного участка 30,0 га;  - Предельное количество – 3 эт;  Минимальный отступ от границ ЗУ -3 м;  Минимальная плотность застройки -38 % |  |
| **Строительная промышленность Код 6.6** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства: строительных материалов (кирпичей, пиломатериалов, цемента, крепежных материалов), бытового и строительного газового и сантехнического оборудования, лифтов и подъемников, столярной продукции, сборных домов или их частей и тому подобной продукции | - Минимальный размер земельного участка - 0,2 га;  -Максимальный размер земельного участка 50,0 га;  - Предельное количество – 3 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м;  Минимальная плотность застройки согласно нормативам Градостроительного проектирования Приморского края. |  |
| **Энергетика**  **Код 6.7** | Размещение объектов гидроэнергетики, тепловых станций и других электростанций, размещение обслуживающих и вспомогательных для электростанций сооружений (золоотвалов, гидротехнических сооружений);  размещение объектов электросетевого хозяйства, за исключением объектов энергетики, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с [кодом 3.1](#P182) | Минимальный размер земельного участка - 0,05 га;  -Максимальный размер земельного участка 3,0 га;  - Предельное количество – 3 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м;  Минимальная плотность застройки согласно нормативам Градостроительного проектирования Приморского края. |  |
| **Связь Код 6.8** | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | - Минимальный размер земельного участка - 0,001 га;  -Максимальный размер не устанавливается;  Минимальная плотность застройки согласно нормативам Градостроительного проектирования Приморского края. |  |
| **Склады Код 6.9** | Размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов | - Минимальный размер земельного участка - 0,2 га;  -Максимальный размер земельного участка 30,0 га;  - Предельное количество – 3 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м;  Минимальная плотность застройки согласно нормативам Градостроительного проектирования Приморского края. |  |
| **Транспорт**  **Код 7.0** | Размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 7.1](#P403) - [7.5](#P428) | Минимальный размер земельного участка - 0,05 га;  -Максимальный размер земельного участка не устанавливается;  - Предельное количество – 1 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м;  Минимальная плотность застройки согласно нормативам Градостроительного проектирования Приморского края. |  |
| **Автомобильный транспорт**  **Код 7.2** | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | Минимальный размер земельного участка - 0,05 га;  -Максимальный размер земельного участка не устанавливается;  - Предельное количество – 1 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м;  Минимальная плотность застройки согласно нормативам Градостроительного проектирования Приморского края. |  |
| **Трубопроводный транспорт**  **Код 7.5** | Размещение нефтепроводов, водопроводов, газопроводов и иных трубопроводов, а также иных зданий и сооружений, необходимых для эксплуатации названных трубопроводов | Минимальный размер земельного участка - 0,05 га;  -Максимальный размер земельного участка не устанавливается;  - Предельное количество – 1 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м;  Минимальная плотность застройки согласно нормативам Градостроительного проектирования Приморского края. |  |
| **Обеспечение обороны и безопасности**  **Код 8.0** | Под объекты обороны, безопасности, космического обеспечения.  Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в боевой готовности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов управлений ими (размещение военных организаций, внутренних войск, учреждений и других объектов, дислокация войск и сил флота), проведение воинских учений и других мероприятий, направленных на обеспечение боевой готовности воинских частей; размещение зданий военных училищ, военных институтов, военных университетов, военных академий;  размещение объектов, обеспечивающих осуществление таможенной деятельности | Минимальный размер земельного участка - 0,5 га;  -Максимальный размер земельного участка не устанавливается;  - Предельное количество – 3 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м;  Минимальная плотность застройки согласно нормативам Градостроительного проектирования Приморского края. |  |
| **Гидротехнические сооружения**  **Код 11.3** | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | - Градостроительные регламенты) не распространяется на данные территории.  Использование земельного участка определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами. |  |

**П-1. Производственная зона**

**1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне \*:**

6.0 Производственная деятельность:

- предприятия III класса вредности по классификации СанПиН;

- предприятия IV класса вредности по классификации СанПиН;

- предприятия V класса вредности по классификации СанПиН.

6.3 Легкая промышленность:

- цеха и мастерские по производству мебели;

- предприятия швейного производства;

- предприятия по первичной обработке животных продуктов;

6.4 Пищевая промышленность:

- производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые;

- хлебозаводы, хлебопекарни, кондитерские производства;

- предприятия по производству макаронных изделий;

- предприятия по переработке овощей и фруктов;

- предприятия по розливу природных минеральных вод;

- предприятия по производству растительных масел;

- мясо-рыбокоптильные производства методом холодного и горячего копчения;

- предприятия по производству фруктовых и овощных соков;

- предприятия по переработке и хранению фруктов и овощей (сушке, засолке, маринованию и квашению);

- предприятия по производству безалкогольных напитков на основе концентратов и эссенций;

- молочные и маслобойные производства, сыродельные производства;

- промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов.

6.6 Строительная промышленность:

- цеха и мастерские по производству брусчатки;

- цеха и мастерские по производству кирпича (красного, силикатного), строительных керамических и огнеупорных изделий;

- цеха и мастерские по производству газобетонных блоков;

- цеха и мастерские по производству строительных конструкций;

- цеха и мастерские обработки древесины, пилорамы, столярные мастерские;

- производство асфальтобетона на стационарных заводах;

- битумные установки;

- производство железобетонных изделий (ЖБК, ЖБИ);

- производство по обработке природного камня;

- производство строительных деталей;

6.7 Энергетика.

6.8 Связь.

6.9 Склады:

- склады и оптовые базы 3-5 класса вредности по классификации СанПиН;

- открытые склады и места перегрузки угля;

- открытые склады и места перегрузки минеральных удобрений, асбеста, извести, руд и других минералов;

- склады горюче-смазочных материалов;

- открытые и закрытые склады и места перегрузки песка и пескосодержащих грузов;

- открытые и закрытые склады и места перегрузки пиломатериалов;

- открытые и закрытые склады и места перегрузки строительных материалов;

- склады пылящих и жидких грузов (аммиачной воды, удобрений, кальцинированной соды, лакокрасочных материалов), открытые сухого песка, гравия, камня и др. минерально-строительных материалов;

- склады и участки перегрузки шрота, жмыха, копры и другой пылящей растительной продукции открытым способом;

- склады и открытые места разгрузки зерна;

- элеваторы;

- склады, перегрузка пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских), овощей, фруктов, напитков и др.

3.1 Коммунальное обслуживание:

- котельные и газораспределительные станции;

- газохранилища;

- газораспределительные станции;

- газонаполнительные станции сжиженных углеводородных газов;

- административные и лабораторные здания предприятий;

- эксплуатационные службы, аварийные службы;

- озеленение специального назначения;

- автоматизированные модульные котельные;

- блочно-модульные котельные,

- центральные и индивидуальные тепловые пункты;

- площадки для временного складирования шлака;

- наземные и подземные линии и сооружения теплоснабжения;

- наземные и подземные линии электроснабжения (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);

- распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции;

- наземные и подземные линии водоснабжения, повысительные водопроводные насосные станции, насосные станции с резервуарами чистой воды, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборы и водозаборные скважины, водозаборные и очистные сооружения;

- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы);

- технические водозаборные скважины;

- площадки для сбора твердых бытовых отходов с установкой мусорных контейнеров;

- подземные линии водоотведения, канализационно-насосные станции;

- очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;

- гидротехнические сооружения;

- наземные сооружения канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

7.2 Автомобильный транспорт:

- погрузочно- разгрузочные площадки;

- перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта.

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка.

1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства.

11.3 Гидротехнические сооружения:

- объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций;

- объекты инженерной защиты от негативного воздействия ливневых и паводковых вод территорий населенных пунктов;

- объекты инженерной защиты транспортной инфраструктуры;

- объекты инженерной защиты гидротехнических сооружений.

4.9 Обслуживание автотранспорта:

- размещение временных гаражей;

- размещение стоянок, парковок для легкового и грузового автотранспорта;

- размещение автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

4.9.1 Объекты придорожного сервиса:

- мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны;

- автозаправочные станции (бензиновые, газовые, многотопливные);

- магазины сопутствующей торговли, объектов общественного питания в качестве придорожного сервиса;

4.1 Деловое управление;

- офисные и административные здания;

- бизнес-центры, офисные центры.

4.4 Магазины.;

4.6 Общественное питание.

7.5 Трубопроводный транспорт.;

**2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в производственной зоне:**

4.1 Деловое управление:

- офисные и административные здания;

- бизнес-центры, офисные центры.

4.9 Обслуживание автотранспорта:

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные.

- автозаправочные станции;

3.1 Коммунальное обслуживание.

3.4. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

8.0 Обеспечение обороны и безопасности.

11.3 Гидротехнические сооружения.

6.8 Связь.

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.

3.8 Общественное управление:

- объекты пожарной охраны.

**3. Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в производственной зоне:**

4.9 Обслуживание автотранспорта.

3.1 Коммунальное обслуживание.

4.1 Деловое управление.

4.4 Магазины.

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка;

6.8 Связь.

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.

**П-2. Производственная зона**

**1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне \*:**

6.0 Производственная деятельность:

- предприятия IV класса вредности по классификации СанПиН;

- предприятия V класса вредности по классификации СанПиН.

6.3 Легкая промышленность:

- цеха и мастерские по производству мебели;

- предприятия швейного производства;

- предприятия по первичной обработке животных продуктов;

6.4 Пищевая промышленность:

- производства пищевые заготовочные, включая фабрики-кухни, школьно-базовые столовые;

- хлебозаводы, хлебопекарни, кондитерские производства;

- предприятия по производству макаронных изделий;

- предприятия по розливу природных минеральных вод;

- предприятия по производству растительных масел;

- мясо-рыбокоптильные производства методом холодного и горячего копчения;

- молочные и маслобойные производства, сыродельные производства;

- промышленные установки для низкотемпературного хранения пищевых продуктов.

6.6 Строительная промышленность:

- цеха и мастерские по производству брусчатки;

- цеха и мастерские по производству газобетонных блоков;

- цеха и мастерские по производству строительных конструкций;

- цеха и мастерские обработки древесины, пилорамы, столярные мастерские;

- производство асфальтобетона на стационарных заводах;

- битумные установки;

- производство железобетонных изделий (ЖБК, ЖБИ);

- производство по обработке природного камня;

- производство строительных деталей;

6.7 Энергетика.

6.8 Связь.

6.9 Склады:

- склады и оптовые базы 4-5 класса вредности по классификации СанПиН;

- открытые склады и места перегрузки угля;

- открытые склады и места перегрузки минеральных удобрений, асбеста, извести, руд и других минералов;

- открытые и закрытые склады и места перегрузки пиломатериалов;

- открытые и закрытые склады и места перегрузки строительных материалов;

песка, гравия, камня и др. минерально-строительных материалов;

- склады и участки перегрузки шрота, жмыха, копры и другой пылящей растительной продукции открытым способом;

- склады и открытые места разгрузки зерна;

- элеваторы;

- склады, перегрузка пищевых продуктов (мясных, молочных, кондитерских), овощей, фруктов, напитков и др.

3.1 Коммунальное обслуживание:

- котельные и газораспределительные станции;

- газохранилища;

- газораспределительные станции;

- газонаполнительные станции сжиженных углеводородных газов;

- административные и лабораторные здания предприятий;

- эксплуатационные службы, аварийные службы;

- озеленение специального назначения;

- автоматизированные модульные котельные;

- блочно-модульные котельные,

- центральные и индивидуальные тепловые пункты;

- площадки для временного складирования шлака;

- наземные и подземные линии и сооружения теплоснабжения;

- наземные и подземные линии электроснабжения (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);

- распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции;

- наземные и подземные линии водоснабжения, повысительные водопроводные насосные станции, насосные станции с резервуарами чистой воды, водонапорные башни, водомерные узлы, водозаборы и водозаборные скважины, водозаборные и очистные сооружения;

- объекты наружного противопожарного водоснабжения (пожарные резервуары, водоемы);

- технические водозаборные скважины;

- площадки для сбора твердых бытовых отходов с установкой мусорных контейнеров;

- подземные линии водоотведения, канализационно-насосные станции;

- очистные сооружения поверхностного стока и локальные очистные сооружения;

- гидротехнические сооружения;

- наземные сооружения канализационных сетей (павильонов шахт, скважин и т.д.);

- антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи.

7.2 Автомобильный транспорт:

- погрузочно- разгрузочные площадки;

- перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта.

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка.

1.15 Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции.

1.18 Обеспечение сельскохозяйственного производства.

11.3 Гидротехнические сооружения:

- объекты инженерной защиты населения от чрезвычайных ситуаций;

- объекты инженерной защиты от негативного воздействия ливневых и паводковых вод территорий населенных пунктов;

- объекты инженерной защиты транспортной инфраструктуры;

- объекты инженерной защиты гидротехнических сооружений.

4.9 Обслуживание автотранспорта:

- размещение временных гаражей;

- размещение стоянок, парковок для легкового и грузового автотранспорта;

- размещение автомобильных моек, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

4.9.1 Объекты придорожного сервиса:

- мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны;

- автозаправочные станции (бензиновые, газовые, многотопливные);

- магазины сопутствующей торговли, объектов общественного питания в качестве придорожного сервиса;

4.1 Деловое управление;

- офисные и административные здания;

- бизнес-центры, офисные центры.

4.4 Магазины.;

4.6 Общественное питание.

7.5 Трубопроводный транспорт.;

**2. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в производственной зоне:**

4.1 Деловое управление:

- офисные и административные здания;

- бизнес-центры, офисные центры.

4.9 Обслуживание автотранспорта:

- автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные.

- автозаправочные станции;

3.1 Коммунальное обслуживание.

3.4. Амбулаторно-поликлиническое обслуживание.

- аптеки:

- ветеринарные приемные пункты и лечебницы с содержанием животных;

8.0 Обеспечение обороны и безопасности.

11.3 Гидротехнические сооружения.

6.8 Связь.

- антенны сотовой, радиорелейной, спутниковой связи

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.

3.8 Общественное управление:

- объекты пожарной охраны.

**3. Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в производственной зоне:**

4.9 Обслуживание автотранспорта.

3.1 Коммунальное обслуживание.

4.1 Деловое управление.

4.4 Магазины.

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка;

6.8 Связь.

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.

Статья 65.4. Рекреационные зоны

1. В состав зон рекреационного назначения включены зоны в границах территорий, занятых скверами, бульварами, городскими садами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, а также в границах иных территорий, используемых и предназначенных для отдыха, туризма, занятий физической культурой и спортом.

2. Для земель лесного фонда, земель, покрытых поверхностными водами, градостроительные регламенты не устанавливаются.

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

4. Хозяйственная деятельность и размещение объектов капитального строительства на территориях, на которые распространяется действие Лесного кодекса Российской Федерации, осуществляется в соответствии с указанным Кодексом.

5. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных на территории рекреационных зон, устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в границах зон с особыми условиями использования территорий: охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохранных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, иных зон, устанавливаемых в соответствии с требованиями действующего законодательства.

6. Состав рекреационных зон:

- Зона природных ландшафтов (Р1).

- Зона рекреационно-ландшафтных территорий (Р2) .

- Зона водной рекреации (Р3).

-Зона рекреационного строительства (Р4

-Зона хозяйственного использования, лесопитомники (Р5)

Таблица 5

| Наименование вида разрешенного использования земельного участка | Описание вида разрешенного использования  земельного участка | Параметры разрешенного использования\* | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| --- | --- | --- | --- |
| **Коммунальное обслуживание**  **Код 3.1** | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Минимальная площадь земельного участка-**0,01 га.**  Минимальная площадь земельного участка-устанавливается в соответствии с техническими нормативами устройства объектов коммунального назначения.  Максимальный процент застройки—**90 %**  - Этажность - до 3 эт.  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения ОКС для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее **3 м.** |  |
| **Культурное развитие Код 3.6** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, домов творчества, лекториев.. | - Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  -Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**25 %**  - Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Магазины Код 4.4** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 500 кв.м | - Минимальный размер земельного участка - **0,02 га;**  -Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**16 %**  - Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Общественное питание Код 4.6** | Размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары) | - Минимальный размер земельного участка - **0,005 га;**  -Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**70 %**  - Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Гостиничное обслуживание**  **Код 4.7** | Размещение гостиниц, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них | - Минимальный размер земельного участка - **0,06 га;**  -Максимальный размер земельного участка - **0,3 га**  Максимальный процент застройки—**30 %**  - Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Развлечения**  **Код 4.8** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок;  в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон | - Минимальный размер земельного участка - **0,06 га;**  -Максимальный размер земельного участка - **0,5 га**  Максимальный процент застройки—**60 %**  - Предельное количество – **3 эт;**  Минимальный отступ от границ земельного участка -**3 м** |  |
| **Обслуживание автотранспорта**  **Код 4.9** | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, | Минимальная площадь земельного участка - **0,002 га;**  Максимальная площадь земельного участка - **0,5 га;**  Максимальный процент застройки—7**0 %**  Предельное количество этажей – **не более 3х.**  - Размеры территории наземного гаража-стоянки должны соответствовать габаритам застройки, для исключения использования прилегающей территории под автостоянку. - Противопожарные расстояния от мест хранения и обслуживания легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать с учетом требований [Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](http://docs.cntd.ru/document/902111644) не менее 3 м, при блокированном размещении индивидуальных гаражей минимальный отступ от границы земельного участка не подлежит установлению.. | Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон на земельных участках, граничащих с территориями с нормируемыми показателями качества среды обитания (территориями жилой застройки, объектов здравоохранения, рекреации, образования и т.д.)  Гаражи ведомственных автомобилей и легковых автомобилей специального назначения, следует размещать в производственной зоне.  - Санитарные разрывы от мест хранения и обслуживания легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать с учетом требований СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200  - Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов .  - Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута.  - Требуется соблюдение правил благоустройства Ивановского СП  - В границах водоохраной зоны, прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение части 17 и 15 ст.65 ВК РФ. |
| **Объекты придорожного сервиса**  **Код 4.9.1** | Размещение автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве объектов придорожного сервиса;  предоставление гостиничных услуг в качестве придорожного сервиса;  размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей и прочих объектов придорожного сервиса | Минимальная площадь земельного участка - **0,002 га;**  Максимальная площадь земельного участка - **0,5 га;**  Максимальный процент застройки—7**0 %**  Предельное количество этажей – **не более 3х.** |
| **Санаторная деятельность Код 9.2.1** | Размещение санаториев и профилакториев, обеспечивающих оказание услуги по лечению и оздоровлению населения;  обустройство лечебно-оздоровительных местностей (пляжи, бюветы, места добычи целебной грязи); размещение лечебно-оздоровительных лагерей | Минимальная площадь земельного участка -**0,1 га**;  Максимальная площадь земельного участка-**1,5 га;**  Предельное количество этажей -3  Минимальный отступ от границы земельного участка -3 м;  Максимальный процент застройки -37 %. |  |
| **Отдых (рекреация)**  **Код 5.0** | Обустройство мест для занятия спортом, физической культурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха и туризма, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности;  создание и уход за парками, городскими лесами, садами и скверами, прудами, озерами, водохранилищами, пляжами, береговыми полосами водных объектов общего пользования, а также обустройство мест отдыха в них.  Содержание данного вида разрешенного использования включает в себя содержание видов разрешенного использования с [кодами 5.1](#P315) - [5.5](#P335) | Минимальная площадь земельного участка - **0,005 га;**  Максимальная площадь земельного участка -**0,5 га;**  Максимальный процент застройки—**70 %**  Предельное количество этажей – **не более 2х.** |  |
| **Спорт Код 5.1** | Размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины, трассы и спортивные стрельбища), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря); размещение спортивных баз и лагерей | Минимальная площадь земельного участка-**0,01 га** или для планируемых объектов согласно табл. 14 Нормативов град. Проектирования Приморского края ;  Максимальная площадь земельного участка **1,0 га**  Максимальный процент застройки—**90 %**  - Этажность - до **3 эт.**  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее **3 м** |  |
| **Природно-познавательный туризм**  **Код 5.2** | Размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде; осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий | Минимальная площадь земельного участка-**0,01 га**  Максимальная площадь земельного участка **1,0 га**  Максимальный процент застройки—**90 %**  - Этажность - до **3 эт.**  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее **3 м.** |  |
| **Туристическое обслуживание**  **Код 5.2.1** | Размещение пансионатов, туристических гостиниц, кемпингов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;  размещение детских лагерей | Минимальная площадь земельного участка-**0,01 га**  Максимальная площадь земельного участка **1,5 га**  Максимальный процент застройки—**70 %**  - Этажность - до **3 эт.**  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения объектов для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее **3 м.** |  |
| **Охота и рыбалка**  **Код 5.3** | Обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы | Минимальная площадь земельного участка-**0,01 га**  Максимальная площадь земельного участка **3,0 га**  Максимальный процент застройки—**10 %**  - Этажность - до **3 эт.** |  |
| **Связь Код 6.8** | Размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания, за исключением объектов связи, размещение которых предусмотрено содержанием вида разрешенного использования с кодом 3.1 | - Минимальный размер земельного участка - **0,002 га;**  -Максимальный размер не устанавливается;  Максимальный процент застройки не устанавливается; |  |
| **Автомобильный транспорт Код 7.2** | Размещение автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений;  размещение зданий и сооружений, предназначенных для обслуживания пассажиров, а также обеспечивающие работу транспортных средств, размещение объектов, предназначенных для размещения постов органов внутренних дел, ответственных за безопасность дорожного движения;  оборудование земельных участков для стоянок автомобильного транспорта, а также для размещения депо (устройства мест стоянок) автомобильного транспорта, осуществляющего перевозки людей по установленному маршруту | Минимальный размер земельного участка - **0,05 га;**  Максимальный размер земельного участка не устанавливается**;**  - Предельное количество – 1 эт;  Минимальный отступ от границ земельного участка -3 м;  Минимальная плотность застройки согласно нормативам Градостроительного проектирования Приморского края. |  |
| **Обеспечение внутреннего правопорядка**  **Код 8.3** | Размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий | Минимальная площадь земельного участка-**0,06 га**  Максимальная площадь земельного участка **0,5 га**  Максимальный процент застройки—**30 %**  - Этажность - до **3 эт.** |  |
| **Общее пользование водными объектами**  **Код 11.1** | Использование земельных участков, примыкающих к водным объектам способами, необходимыми для осуществления общего водопользования (водопользования, осуществляемого гражданами для личных нужд, а также забор (изъятие) водных ресурсов для целей питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, купание, использование маломерных судов, водных мотоциклов и других технических средств, предназначенных для отдыха на водных объектах, водопой, если соответствующие запреты не установлены законодательством) | - Действие градостроительного регламента зоны рекреационного назначения на ЗУ в границах береговой полосы водных объектов не распространяется.  - Использование ЗУ в границах береговых полос водных объектов общего пользования устанавливается в соответствии с федеральными законами, в том числе с частью 8 ст.6 Водного кодекса РФ. | - Береговая полоса водных объектов общего пользования, согласно ст.6 Водного кодекса РФ, должна быть доступна для общего пользования |
| **Гидротехнические сооружения**  **Код 11.3** | Размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений) | - Градостроительные регламенты) не распространяется на данные территории.  Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами. |  |
| **Земельные участки (территории) общего пользования**  **Код 12** | Размещение объектов улично-дорожной сети, автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, набережных, береговых полос водных объектов общего пользования, скверов, бульваров, площадей, проездов, малых архитектурных форм благоустройства | - Градостроительные регламенты) не распространяется на данные территории.  Использование ЗУ определяется органами местного самоуправления (далее ОМС) в соответствии с федеральными законами.  Минимальная ширина улиц в красных линиях (нормативная) в зависимости от классификации 15- 25 м, проездов 7м, 10 м - с размещением инженерных сетей.  В сложившейся малоэтажной застройке параметры жилых улиц допускается принимать с учетом существующих, при условии обеспечения требований пожарной безопасности | - В пределах красных линиях улиц запрещено строительство ОКС.  - подземные инженерные сети следует размещать преимущественно в пределах поперечных профилей улиц и дорог под разделительными полосами между проезжей частью и тротуаром или под тротуаром в траншеях или тоннелях (проходных коллекторах). В полосе между красной линией и линией застройки следует размещать газовые сети низкого и среднего давления и кабельные сети (силовые, связи, сигнализации, диспетчеризации и др.). При ширине проезжей части более 22 м следует предусматривать размещение сетей водопровода по обеим сторонам улиц, в условиях реконструкции проезжих частей улиц и дорог, под которыми расположены подземные инженерные сети, следует предусматривать их вынос под разделительные полосы и тротуары. Допускается сохранение существующих и прокладка новых сетей под проезжей частью |

**Р1. Зона природных ландшафтов**

Зона предназначена для организации благоприятных условий для отдыха населения с режимом использования, направленным на сохранении, создании и формирование устойчивых природных ландшафтов.

1. **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне природных ландшафтов:**

5.0 Отдых (рекреация):

- зеленая зона;

- луговой парк;

- водный парк;

- малые формы садово-парковой архитектуры;

- дорожно-тропиночная сеть;

5.1 Спорт:

- маршруты лыжные, для спортивного ориентирования, других видов спорта;

- места для пикников.

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне природных ландшафтов:**

3.1 Коммунальное обслуживание:

- объекты биотехнической защиты леса;

- вспомогательные сооружения не стационарного типа, предназначенные для проведения санитарных рубок, рубок обновления, реконструкции и уходов;

- открытые резервуары воды,

- площадки для мусоросборников;

- объекты пожарной охраны.

**3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне природных ландшафтов не устанавливаются.**

**Р 2. Зона рекреационно-ландшафтных территорий**

Зона предназначена для обеспечения правовых условий сохранения и рационального использования существующего природного ландшафта в рекреационных целях.

**1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационно-ландшафтных территорий:**

5.1 Спорт:

- маршруты лыжные, для спортивного ориентирования, других видов спорта;

- места для пикников;

- - вспомогательная инфраструктура для занятий лыжными видами спорта

5.0 Отдых (рекреация):

- дорожно-тропиночная сеть;

3.1 Коммунальное обслуживание:

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационно-ландшафтных территорий:**

5.0 Отдых (рекреация):

- вспомогательные здания и сооружения нестационарного типа, связанные с организацией отдыха и занятиями спортом;

3.4 Пункты оказания первой медицинской помощи;

* 1. Коммунальное обслуживание:

- общественные туалеты;

- хозяйственные постройки;

- сооружения локального инженерного оборудования;

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка:

- пункты охраны правопорядка;

- спасательные станции.

**3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационно-ландшафтных территорий:**

5.2.1 Туристическое обслуживание:

- детские оздоровительные лагеря и

- базы отдыха;

- туристические базы, тренировочные базы;

5.0 Отдых (рекреация)

- вспомогательные здания и сооружения стационарного типа, связанные с организацией отдыха и занятиями спортом;

4.4 Киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения;

4.6. Предприятия общественного питания.

**Р 3. Зона водной рекреации**

Зона предназначена для обеспечения правовых условий организации отдыха населения с использованием рек, искусственных прудов и озер.

**1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне водной рекреации:**

5.0 Отдых (рекреация):

- набережные;

- спасательные станции;

- площадки для игр детей;

- площадки для отдыха взрослого населения;

5.2.1 Туристическое обслуживание:

- детские лагеря сезонного (летнего) функционирования;

- базы отдыха, туристические базы;

4.9.1 Объекты придорожного сервиса:

- открытые автостоянки временного хранения транспорта;

4.6. предприятия общественного питания.

* 1. Коммунальное обслуживание:

- общественные туалеты;

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне водной рекреации:**

4.9.1 Объекты придорожного сервиса:

- открытые автостоянки временного хранения транспорта;

* 1. Коммунальное обслуживание:

- хозяйственные постройки;

- общественные туалеты;

- площадки для мусоросборников;

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка.

**3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне водной рекреации не устанавливаются:**

**Р4. Зона рекреационного строительства и Р 5 Зона хозяйственного использования, лесопитомники**

Зоны предназначены для обеспечения правовых условий организации отдыха населения.

**1. Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационного строительства:**

4.7 Гостиничное обслуживание:

- мотели;

- пансионаты;

5.2.1 Туристическое обслуживание:

- круглогодичные оздоровительные лагеря для детей и юношества;

- детские лагеря сезонного (летнего) функционирования;

- базы отдыха, туристические базы;

5.0 Спорт:

- тренировочные базы

**2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационного строительства:**

4.9.1 Объекты придорожного сервиса:

- открытые автостоянки временного хранения транспорта;

* 1. Коммунальное обслуживание:

- хозяйственные постройки;

- общественные туалеты;

- площадки для мусоросборников;

8.3 Обеспечение внутреннего правопорядка.

**3. Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне рекреационного строительства:**

5.0 Спорт:

-спортивно-игровые комплексы, спортивные клубы;

3.6. Культурное развитие:

- зрелищные и досугово-развлекательные учреждения;

4.4 Магазины:

- временные сооружения мелкорозничной торговли и обслуживания;

4.6. предприятия общественного питания.

Статья 65.5. Зоны специального назначения С1

С1. Зона специального назначения, связанная с захоронениями

Зона предназначена для размещения кладбищ, выделена для обеспечения правовых условий специального режима хозяйствования

1. Зона кладбищ, крематориев определена для размещения мест погребения, объектов похоронного обслуживания и установления их санитарно-защитных зон. Местами погребения являются отведенные в соответствии с этическими, санитарными и экологическими требованиями участки земли с сооружаемыми на них кладбищами для захоронения тел (останков) умерших, стенами скорби для захоронения урн с прахом умерших (пеплом после сожжения тел (останков) умерших), крематориями для предания тел (останков) умерших огню, а также иными зданиями и сооружениями, предназначенными для осуществления погребения умерших. Места погребения могут относиться к объектам, имеющим культурно-историческое значение.

2. В зоне кладбищ, крематориев допускается размещение линейных, коммунальных, культовых и обрядовых объектов.

Таблица 6

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование вида разрешенного использования земельного участка\* | Описание вида разрешенного использования земельного участка\*\* | Параметры разрешенного использования | Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства |
| **Коммунальное обслуживание**  **Код 3.1** | Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения физических и юридических лиц коммунальными услугами, в частности: поставки воды, тепла, электричества, газа, предоставления услуг связи, отвода канализационных стоков, очистки и уборки объектов недвижимости (котельных, водозаборов, очистных сооружений, насосных станций, водопроводов, линий электропередачи, трансформаторных подстанций, газопроводов, линий связи, телефонных станций, канализаций, стоянок, гаражей и мастерских для обслуживания уборочной и аварийной техники, а также зданий или помещений, предназначенных для приема физических и юридических лиц в связи с предоставлением им коммунальных услуг) | Коэффициент застройки- 50 % .  - Этажность – 1 эт.  Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков не подлежат установлению;  - Минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения ОКС для данной территориальной зоны принимается в соответствии с санитарно-гигиеническими, противопожарными требованиями, требований нормативной инсоляции не менее 3 м .  - Расстояние между ОКС на соседних земельных участках принимается с учетом противопожарных требований согласно требованиям [СНиП 2.01.02-85](http://www.fireman.ru/bd/snip/2-01-02-85.htm)\* «Противопожарные нормы».  - Размещение сетей и объектов инженерной инфраструктуры относительно других коммуникаций и ОКС определяются согласно установленным техническим регламентам в соответствии с нормативной документацией. | - Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон.  - Требуется соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  - Требуется соблюдение ограничений пользование ЗУ и ОКС при осуществлении публичного сервитута.  - Требуется соблюдение правил благоустройства Ивановского СП.  - Расстояние от инженерных коммуникаций до объектов культурного наследия и их территорий следует принимать из расчета не менее от сетей водопровода, канализации и теплоснабжения (кроме разводящих) 15м, до других подземных сетей 5м.  В условиях реконструкции объектов культурного наследия указанные расстояния допускается сокращать, но принимать не менее от водонесущих сетей 5м, до неводонесущих сетей 2м.  - В границах водоохраной зоны, прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение части 17 и 15 ст.65 Водного кодекса РФ. |
| **Религиозное использование Код 3.7** | Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома);  размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) | - Высота объекта – 30 м;  - Коэффициент застройки – 50 %;  - Предельные минимальные и (или) максимальные размеры земельных участков не подлежат ограничению;  - Минимальный отступ от красной линии – по заданию на проектирование, исходя из архитектурно-планировочной организации не менее 3 м. | - Соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  - В границах водоохраной зоны, прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение ст.65 Водного кодекса РФ.  Береговая полоса водных объектов общего пользования, ст.6 Водного кодекса РФ, должна быть доступна для общего пользования.  - Не допускается размещение объектов, требующих установления санитарно – защитных зон |
| **Ритуальная деятельность**  **Код 12.1** | Размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;  размещение соответствующих культовых сооружений | - Максимальная площадь ЗУ -**10га;**  – Минимальное расстояние от жилых зон, не менее – 50 м при площади кладбища до 4 га;  – процент застройки: максимальный - 5%. Участки для размещения кладбищ следует располагать с подветренной стороны по отношению к жилой территории.  – Минимальный процент захоронений по отношению к общей площади кладбищ-65 %. | Соблюдение режима ограничения в пределах охранных зон объектов инженерной инфраструктуры, в том числе ЗСО сетей питьевого водоснабжения согласно нормативным требованиям технических регламентов.  - В границах водоохраной зоны, прибрежной защитной полосы водных объектов требуется соблюдение ст.65 Водного кодекса РФ. |
| **Обслуживание автотранспорта Код 4.9** | Размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок (парковок), гаражей, в том числе многоярусных, не указанных в коде 2.7.1 | Минимальная площадь земельного участка-**0,002 га;**  Максимальная площадь земельного участка-**0,5 га;**  Максимальный процент застройки—7**0 %**  Предельное количество этажей – **не более 3х.**  -Нормы расчета стоянок автомобилей в территориальных зонах учтены в Нормативах градостроительного проектирования Гл. 4, п. 4.1, табл.16-17 .  - Размеры территории наземного гаража-стоянки должны соответствовать габаритам застройки, для исключения использования прилегающей территории под автостоянку. - Противопожарные расстояния от мест хранения и обслуживания легкового автотранспорта до объектов застройки следует принимать с учетом требований [Федерального закона от 22.07.2008 N 123-ФЗ "Технический регламент о требованиях пожарной безопасности"](http://docs.cntd.ru/document/902111644) не менее 3 м, при блокированном размещении индивидуальных гаражей минимальный отступ от границы земельного участка не подлежит установлению.. |  |

1. **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения объектов ритуального назначения:**

12.1 Ритуальная деятельность:

- размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения;

- размещение соответствующих культовых сооружений.

3.7 Религиозное использование:

- церкви, часовни, молельные дома.

4.9 Обслуживание автотранспорта:

- размещение стоянок, парковок для легкового автотранспорта.

3.1 Коммунальное обслуживание, в том числе:

- наземные и подземные линии электроснабжения (переходные пункты и опоры воздушных ЛЭП, кабельных киосков, павильонов камер и т.д.);

- распределительные пункты и подстанции, трансформаторные подстанции;

- наземные и подземные линии водоснабжения;

- площадки для сбора твердых бытовых отходов с установкой мусорных контейнеров;

- подземные линии водоотведения, канализационно-насосные станции.

**2.Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения объектов ритуального назначения не устанавливаются.**

**3. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в зоне размещения объектов ритуального назначения\*:**

4.9 Обслуживание автотранспорта:

- места парковки автотранспорта.

12.0 Земельные участки (территории) общего пользования.