

**ЗЕМСКОЕ СОБРАНИЕ ЮРЛИНСКОГО МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА ПЕРМСКОГО КРАЯ**

**РЕШЕНИЕ**

20.10.2017 № 71

|  |
| --- |
| **О внесении изменений в Правила землепользования и застройки Усть-Зулинского сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Усть-Зулинского сельского поселения Юрлинского муниципального района Пермского края от 15.11.2013 № 34 (II чтение)** |

В соответствии со ст. ст. 8, 31-33, 36-38 Градостроительного кодекса Российской Федерации, п. 20 ч.1 ст.14, ч.4 ст.14 Федерального закона от 06.10.2003 № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», п. 40 ч. 1 ст. 6 Устава муниципального образования «Юрлинский муниципальный район», Постановлением Администрации Юрлинского муниципального района от 28.11.2016 № 356 «О решении подготовки внесения изменений в Правила землепользования и застройки Усть-Зулинского сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Усть-Зулинского сельского поселения Юрлинского муниципального района Пермского края от 15.11.2013 № 34», заключения рабочей группы по подготовки проекта решения ко II чтению Земское Собрание Юрлинского муниципального района **РЕШАЕТ:**

1. Внести в Правила землепользования и застройки Усть-Зулинского сельского поселения, утвержденные решением Совета депутатов Усть-Зулинского сельского поселения Юрлинского муниципального района Пермского края от 15.11.2013 № 34 следующие изменения:

1.1. Текстовую часть изложить в новой редакции (прилагается).

2. Направить настоящее решение в Администрацию Юрлинского муниципального района, прокуратуру Юрлинского района, Контрольно-счётную палату Юрлинского муниципального района, администрацию Усть-Зулинского сельского поселения.

3. Возложить контроль за исполнением данного решения на постоянную комиссию по социальным вопроса Земского Собрания Юрлинского муниципального района.

4. Настоящее решение вступает в силу со дня его официального опубликования в информационном бюллетене «Вестник Юрлы».

Председатель Земского Собрания

Юрлинского муниципального района А. И. Пикулев

Глава Юрлинского муниципального района Т. М. Моисеева

Приложение

к решению Земского Собрания

Юрлинского муниципального района

от 20.10.2017 № 71

**ЮРЛИНСКИЙ МУНИЦИПАЛЬНЫЙ РАЙОН**

**Правила землепользования и застройки Усть-Зулинского сельского поселения**

(градостроительный регламент)

Юрла 2017

**Оглавление**

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| **Введение** | **4** |
| **Часть I. Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования** | **5** |
| Глава 1. Общие положения | **5** |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах. | **5** |
| Статья 2. Основания введения, цель и назначение Правил. | **10** |
| Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки. | **11** |
| Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение. | **11** |
| Статья 5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам. | **15** |
| **Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**. | **16** |
| Статья 6. Правоприобретатели и правообладатели земельных участков. | **16** |
| Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке при Администрации Юрлинского муниципального района.  | **17** |
| Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц местного самоуправления в области землепользования и застройки. | **19** |
| **Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.** | **20** |
| Статья 9. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства. | **20** |
| Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства. | **21** |
| Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров строительства, реконструкции объектов капитального строительства. | **23** |
| **Глава 4. Подготовка документации по планировке территории.** | **24** |
| Статья 12. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления. | **24** |
| **Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков.**  | **26** |
| Статья 13. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам. | **26** |
| Статья 14. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из государственных и муниципальных земель на застроенных территориях для их предоставления заинтересованным лицам.  | **28** |
| Статья 15. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции. | **30** |
| Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенных на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства. | **33** |
| Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо Администрации района. | **35** |
| Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения. | **35** |
| Статья 19. Определение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов. | **35** |
| **Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.** | **37** |
| Статья 20. Общие положения. | **37** |
| **Глава 7. Положения об изъятии, резервировании земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, установление публичных сервитутов.** | **37** |
| Статья 21. Изъятие земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд. | **37** |
| Статья 22. Резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд. | **38** |
| Статья 23. Установление публичных сервитутов. | **40** |
| **Глава 8. Публичные слушания.** | **41** |
| Статья 24. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний. | **41** |
| Статья 25. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | **43** |
| **Глава 9. Строительные изменения недвижимости.** | **44** |
| Статья 26. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости. | **44** |
| Статья 27. Подготовка проектной документации. | **45** |
| Статья 28. Выдача разрешений на строительство. | **48** |
| Статья 29. Строительство, реконструкция объекта капитального строительства. | **54** |
| Статья 30. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. | **57** |
| **Глава 10. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.** | **60** |
| Статья 31. Порядок внесения изменений в Правила.  | **60** |
| **Часть II. Картографические документы и градостроительные регламенты** | **62** |
| **Глава 11. Карта градостроительного зонирования Усть-Зулинского сельского поселения** | **62** |
| Статья 32. Карта зонирования территории Усть-Зулинского сельского поселения. | **62** |
| Статья 33. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости | **62** |
| Статья 34. Зона общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются. | **83** |
| **Глава 12. Карты (схемы) зон с особыми условиями использования территорий.**  | **83** |
| Статья 35. Карта зон с особыми условиями использования территории, связанными с санитарными и экологическими ограничениями. | **83** |
| Статья 36. Ограничения в границах территорий, занятых линейными объектами. | **83** |
| Статья 37. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах. | **83** |
| Статья 38. Карта зон с особыми условиями использования территории, связанными с охраной объектов культурного наследия | **84** |

**Введение.**

Правила землепользования и застройки Усть-Зулинского сельского поселения (далее также – Правила) являются нормативным правовым актом органа местного самоуправления, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом «Об общих принципах организации местного самоуправления в РФ», иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Пермского края, Юрлинского муниципального района, муниципального образования «Усть-Зулинское сельское поселение» Юрлинского муниципального района Пермского края. Правила землепользования и застройки разработаны на основе Генерального плана Усть-Зулинского сельского поселения, а также с учетом положений нормативных документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития Усть-Зулинского сельского поселения, охраны и использования культурного наследия, охраны окружающей среды и природных ресурсов.

Настоящие Правила обязательны для органов местного самоуправления, физических и юридических лиц, а также должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную (строительную) деятельность на территории Усть-Зулинского сельского поселения.

Настоящие Правила состоят из двух частей:

**I часть** «Порядок регулирования землепользования и застройки на основе градостроительного зонирования», которая представлена в форме текста процедурных норм, регламентирующих:

- проведение градостроительного зонирования территории поселения и установление градостроительных регламентов по видам и параметрам разрешенного использования земельных участков, объектов капитального строительства;

- градостроительную подготовку территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных и муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам;

- разработку, согласование и утверждение документации по планировке территорий поселения;

- предоставление прав на земельные участки физическим и юридическим лицам;

- организацию и проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки;

- предоставление разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства;

- предоставление разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства;

- разработку, согласование и утверждение проектной документации;

- выдачу разрешений на строительство, разрешений на ввод объектов в эксплуатацию;

- подготовку оснований для принятия решений о резервировании и изъятии земельных участков для муниципальных нужд;

- контроль за использованием и строительными изменениями объектов недвижимости;

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

- внесение изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путём его дополнения применительно к различным территориальным зонам;

- регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

**II часть** «Схемы градостроительного зонирования и градостроительные регламенты», содержащая картографические материалы и описание градостроительных регламентов по

видам и параметрам разрешенного использования, а также дополнительных ограничений по условиям охраны памятников истории и культуры, по экологическим и иным условиям.

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

**Глава 1. Общие положения**

**Статья 1. Основные понятия, используемые в настоящих Правилах.**

**Арендаторы земельных участков** – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками по договору аренды, договору субаренды.

**Благоустройство –** деятельность,направленная на повышение физической и эстетической комфортности среды обитания средствами инженерной подготовки территории, устройства внутриквартальных проездов, тротуаров, пешеходных дорожек, площадок, оград, открытых плоскостных спортивных сооружений, оборудования мест отдыха, озеленения и т.п.

**Виды разрешенного использования недвижимости** – виды деятельности, осуществлять которые на земельных участках и в расположенных на них объектах недвижимости разрешено в силу наименования этих видов в статье настоящих Правилах землепользования и застройки при соблюдении правил, установленных настоящим и иными нормативными правовыми актами, техническими нормативными документами.

**Водоохранная зона** – территория, которая примыкает 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.

**Временные постройки –** здания, строения и сооружения
из быстровозводимых сборно-разборных конструкций, возводимые на территориях общего пользования для обслуживания населения.

**Высота здания, строения и сооружения** – расстояние по вертикали, измеренное от планировочной отметки земли до наивысшей точки плоской крыши или до наивысшей точки конька скатной крыши.

**Градостроительная деятельность –** деятельность по развитию территорий, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, отношения по строительству объектов капитального строительства, их реконструкции, а также по капитальному ремонту.

**Градостроительная документация** – деятельность по развитию территорий, в том числе городов и иных поселений, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территории, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства, эксплуатации зданий, сооружений.

**Градостроительное зонирование** – зонирование территории в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

**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 так же ограничения по использованию земельных участков и объектов капитального строительства.

**Градостроительная подготовка земельного участка** – действия, осуществляемые в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков посредством подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания, градостроительных планов земельных участков) для их последующего формирования и предоставления физическим и юридическим лицам, подготовки проектной документации, а так же действия применительно к ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам земельным участкам, путем подготовки по заявлениям таких лиц градостроительных планов земельных участков как самостоятельных документов (без подготовки документации по планировке территории) в целях комплексного освоения территорий, строительства, реконструкции, капитального ремонта, развития застроенных территорий.

**Градостроительный план земельного участка –** документ, подготавливаемый в составе документации по планировке территории (или как отдельный документ – в установленных случаях), содержащий информацию о границах и разрешенном использовании земельного участка, о градостроительном регламенте, иную информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации и используемый для установления на местности границ земельного участка из состава государственных, муниципальных земель для принятии решений о предоставлении физическим и юридическим лицам прав на земельный участок; об изъятии, в том числе путем выкупа; о резервировании земельного участка, его части для государственных или муниципальных нужд; о разработке проектной документации для строительства; выдачи разрешения на строительство; о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

**Жилой дом блокированной застройки** – Здание, состоящее из двух квартир и более, каждая из которых имеет непосредственно отдельный выход на приквартирный участок

**Землевладельцы** – физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве пожизненного наследуемого владения.

**Землепользователи** – юридические и физические лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования, договора аренды земельного участка.

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

**Изменение недвижимости** – изменение вида (видов) использования земельного участка, зданий, строений, сооружений на нем (из состава видов разрешенного использования), а также изменение их параметров (включая изменение размеров земельного участка) при подготовке и осуществлении строительства новых, реконструкции, перемещения или сноса существующих строений или сооружений, при осуществлении иных действий, приводящих к изменению параметров недвижимости.

**Индивидуальные застройщики (физические лица)** – граждане, получившие в установленном порядке земельный участок для строительства жилого дома с хозяйственными постройками и осуществляющие это строительство либо своими силами, либо с привлечение других лиц или строительных организаций.

**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 населенных пунктов поселения.

**Инженерные изыскания** – изучение природных условий и факторов техногенного воздействия в целях рационального и безопасного использования территорий и земельных участков в их пределах, подготовки данных по обоснованию материалов, необходимых для территориального планирования, планировки территорий и архитектурно-строительного проектирования.

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

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

**Коэффициент строительного использования земельного участка** – отношение общей площади всех строений на участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная разрешенная общая площадь строений на участке определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

**Красные линии** – линии, которые устанавливаются посредством проектов планировки и обозначают существующие, планируемые (изменяемые, вновь образуемые) границы территорий общего пользования (дороги, улицы, проезды, площади, скверы и т.п.), 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).

**Линейные объекты –** сети инженерно-технического обеспечения, линии электропередачи, линии связи(в том числе линейно-кабельные сооружения), трубопроводы, автомобильные дороги, железнодорожные линии и другие подобные сооружения.

**Линии градостроительного регулирования –** красные линии, границы земельных участков, линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков, границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или муниципальных нужд, границы санитарно-защитных, водоохранных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

**Линии регулирования застройки** – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории по красным линиям, или с отступом от красных линий, или с отступом от границ земельных участков, определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

**Личное подсобное хозяйство** - форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции.

Личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства.

**Межевой план** - документ, который составлен на основе [кадастрового плана соответствующей территории](http://www.realtymag.ru/terms/38) или [кадастровой выписки](http://www.realtymag.ru/terms/36) о соответствующем земельном участке и в котором воспроизведены определенные внесенные в [государственный кадастр недвижимости](http://www.realtymag.ru/terms/176) сведения и указаны сведения об образуемых земельном участке или земельных участках, либо о части или частях земельного участка, либо новые необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельном участке или земельных участках.

**Минимальные площадь и размеры земельных участков** – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, установленные:

1) законами Пермского края;

2) настоящими Правилами для соответствующих территориальных
зон, выделенных на карте градостроительного зонирования территории поселения;

3) строительными нормами и правилами для определенных видов использования недвижимости (видов строительных объектов).

Не допускается:

1. формирование земельных участков, площадь и размеры которых меньше минимальных показателей, установленных настоящими Правилами;
2. строительство на земельном участке, имеющем размеры меньше минимальных для соответствующего вида объекта.

**Многоквартирный жилой дом** – жилое здание, в котором квартиры имеют помещения общего пользования и инженерные системы

**Недвижимость** – земельные участки и все, что прочно связано с землей,
то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, строения, сооружения.

**Обладатели сервитута –** лица, имеющие право ограниченного пользования чужими земельными участками (сервитут).

**Объект капитального строительства** – здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено (далее объекты незавершенного строительства), за исключением временных построек, киосков навесов и других подобных построек.

**Одноквартирный жилой дом** – жилой дом, предназначенный
для проживания одной семьи и имеющий придомовой участок.

**Парковка (парковочное место)** - специально обозначенное и при необходимости обустроенное и оборудованное место, являющееся в том числе частью автомобильной дороги и (или) примыкающее к проезжей части и (или) тротуару, обочине, эстакаде или мосту либо являющееся частью подэстакадных или подмостовых пространств, площадей и иных объектов улично-дорожной сети и предназначенное для организованной стоянки транспортных средств на платной основе или без взимания платы по решению собственника или иного владельца автомобильной дороги, собственника земельного участка.

**Прибрежная защитная полоса** – часть водоохранной зоны, для которой вводятся дополнительные ограничения землепользования, застройки и природопользования.

**Придомовой (приквартирный) участок** – земельный участок, примыкающий к дому (квартире) с непосредственным выходом на него.

**Подрядчик** – физические или юридические лица, которые выполняют работы по договору подряда и (или) государственному контракту, заключаемым с заказчиком или застройщиком в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим данные работы.

**Проектная документация** – графические и текстовые материалы, определяющие архитектурные, функционально-технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции, и капитального ремонта (если при его проведении затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности) объектов капитального строительства, их частей а также благоустройства их земельных участков. Проектная документация подготавливается для отдельных объектов и земельных участков (в отличии от градостроительной документации для массивов территории).

**Процент застройки участка** – выраженный в процентах показатель градостроительного регламента, показывающий какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

**Публичный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное нормативными правовыми актами Российской Федерации, Пермского края и органа местного самоуправления с учетом результатов общественных слушаний на основании настоящих Правил и градостроительной документации, в случаях, если это определяется общественными интересами.

**Разрешенное использование земельных участков и объектов капитального строительства -** использование земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительным регламентом, ограничениями на использование земельных участков и объектов капитального строительства, установленными в соответствии с законодательством, а также в соответствии с публичными сервитутами.

**Разрешение на строительство** – документ, который подтверждает соответствие проектной документации требованиям, установленным градостроительным регламентом (за исключением случая, предусмотренного частью 1.1 статьи Градостроительного Кодекса Российской Федерации), проектом планировки территории и проектом межевания территории (за исключением случаев, если в соответствии с настоящим Кодексом подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории не требуется), при осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства, не являющегося линейным объектом (далее - требования к строительству, реконструкции объекта капитального строительства), или требованиям, установленным проектом планировки территории и проектом межевания территории, при осуществлении строительства, реконструкции линейного объекта, а также допустимость размещения объекта капитального строительства на земельном участке в соответствии с разрешенным использованием такого земельного участка и ограничениями, установленными в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации. Разрешение на строительство дает застройщику право осуществлять строительство, реконструкцию объекта капитального строительства, за исключением случаев, предусмотренных настоящим Кодексом.

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

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

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

**Самовольная постройка** – жилой дом, другое строение, сооружение, созданное на земельном участке, не отведенном для этих целей в порядке, установленном законом и иными правовыми актами, либо созданное без получения на это необходимых разрешений или с существенным нарушением градостроительных и строительных норм и правил.

**Сервитут** – право ограниченного пользования чужим земельным участком и (или) объектом капитального строительства.

**Собственники земельных участков** – физические и юридические
лица, которым земельные участки предоставлены на праве собственности.

**Строительство** – создание зданий, строений, сооружений (в том числе
на месте сносимых объектов капитального строительства).

**Строительные изменения недвижимости** – изменения, осуществляемые применительно к земельным участкам, иным объектам недвижимости путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий, производимых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется.

**Территориальное планирование** – планирование развития территорий, в том числе для установления функциональных зон, определения планируемого размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

**Территориальные зоны** – зоны, для которых в правилах землепользования и застройки определены границы и установлены регламенты.

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

**Технические регламенты** – документы, которые приняты международным договором Российской Федерации, ратифицированным в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или Федеральным законом, или указом Президента Российской Федерации, или постановлением Правительства Российской Федерации, и устанавливают обязательные для применения и исполнения требования к объектам технического регулирования (продукции, в том числе зданиям, строениям и сооружениям, процессам производства, эксплуатации, хранения, перевозки, реализации и утилизации).

**Технические условия подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения –** документ, содержащий сведения о технических возможностях подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (объектам коммунальной инфраструктуры), в том числе возможную максимальную нагрузку при подключении, срок подключения, информацию о плате за подключение, срок действия технических условий.

**Функциональные зоны** – зоны, для которых документами территориального планирования определены границы и функциональное назначение.

**Частный сервитут** – право ограниченного пользования чужой недвижимостью, установленное по решению суда или договором между собственником (пользователем) объекта недвижимости, и лицом, требующим установления сервитута.

**Статья 2. Основание введения, цель и назначение Правил.**

1. Настоящие Правила в соответствии с земельным и градостроительным законодательством вводят в Усть-Зулинском сельском поселения систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании.

2. Правила землепользования и застройки устанавливают порядок регулирования землепользования и застройки поселения на основе правового зонирования с учетом перспективного освоения.

3. Целями Правил землепользования и застройки являются:

* создание условий для устойчивого развития территории Усть-Зулинского сельского поселения, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
* создание условий для реализации планов и программ развития территории поселения, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания;
* обеспечение прав и законных интересов физических и юридических лиц, в том числе правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства;
* создание условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешённого использования земельных участков и объектов капитального строительства;
* обеспечение сбалансированного учета экологических, экономических, социальных и иных факторов при осуществлении градостроительной деятельности;
* защита прав граждан и обеспечение равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки;
* обеспечение открытой информации о правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства и реконструкции посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;
* контроль соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, построенных объектов и их последующего использования.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами и иными обязательными требованиями, установленными в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;

- иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

**Статья 3. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке. Участие граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки.**

1. Настоящие Правила, включая все входящие в их состав картографические и иные документы, не являющиеся Государственной тайной, являются открытыми для всех физических и юридических лиц, должностных лиц, осуществляющих и контролирующих градостроительную деятельность на территории Усть-Зулинского сельского поселения.

2. Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации.

**Статья 4. Градостроительные регламенты и их применение**.

1. Решения по землепользованию и застройке принимаются в соответствии с генеральным планом Усть-Зулинского сельского поселения, другой утвержденной градостроительной документацией о градостроительном планировании и застройке Усть-Зулинского сельского поселения на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же зоне земельные участки, независимо от форм собственности.

Исключения составляют:

1) Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

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

- в границах территорий общего пользования;

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

- для добычи полезных ископаемых.

2) земельные участки, изъятые из оборота, либо ограниченные в обороте в соответствии со статьей 27 Земельного кодекса Российской Федерации.

 2. В соответствии со статьей 36 Градостроительного кодекса Российской Федерации градостроительные регламенты не устанавливаются для земель:

- лесного фонда,

- земель, покрытых поверхностными водами,

- земель запаса,

- земель особо охраняемых природных территорий (за исключением земель лечебно-оздоровительных местностей и курортов),

- сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения,

- земельных участков, расположенных в границах особых экономических зон и территорий опережающего социально-экономического развития.

 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 Пермского края или уполномоченными органами местного самоуправления в соответствии с федеральными законами. Использование земельных участков в границах особых экономических зон определяется органами управления особыми экономическими зонами.

4. На карте градостроительного зонирования (статья 45) выделены территориальные зоны, к которым приписаны градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости (статья 46).

 Границы территориальных зон должны отвечать требованию однозначной идентификации принадлежности каждого земельного участка (за исключением земельных участков линейных объектов) только одной из территориальных зон, выделенных на карте градостроительного зонирования. Один и тот же земельный участок не может находиться одновременно в двух или более территориальных зонах, выделенных на карте градостроительного зонирования.

Границы территориальных зон и градостроительные регламенты устанавливаются с учетом общности функциональных и параметрических характеристик недвижимости, а также требования о взаимном непричинении несоразмерного вреда друг другу рядом расположенным объектами недвижимости.

Границы территориальных зон на карте градостроительного зонирования устанавливаются по:

 1) линиям магистралей, улиц, проездов, разделяющим транспортные потоки противоположных направлений;

2) красным линиям;

3) границам земельных участков;

4) границам населенных пунктов в пределах муниципальных образований;

5) границам муниципальных образований, в том числе границам внутригородских территорий городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга;

6) естественным границам природных объектов;

7) иным границам.

 5. На карте зон с особыми условиями использования территорий – зон действия ограничений по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям (статьи 48) отображаются установленные в соответствии с федеральными законами зоны, к которым приписаны ограничения на использование земельных участков и иных объектов недвижимости в целях охраны и рационального использования окружающей природной среды, обеспечения экологической безопасности и охраны здоровья населения. Изложение указанных ограничений содержится в статье 45 настоящих Правил.

 6. К земельным участкам, иным объектам недвижимости, расположенным в пределах зон ограничений, отображенных на карте, градостроительные регламенты, определенные применительно к соответствующим территориальным зонам статьей 46, применяются с учетом ограничений, описание которых содержится в статьях 49 и 50 настоящих Правил.

7. Градостроительным регламентом устанавливается для каждой территориальной зоны:

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

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

3) ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации;

4) расчетные показатели минимально допустимого уровня обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и расчетные показатели максимально допустимого уровня территориальной доступности указанных объектов для населения в случае, если в границах территориальной зоны, применительно к которой устанавливается градостроительный регламент, предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории.

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

а) основные виды разрешенного использования;

б) условно разрешенные виды использования, решение о предоставлении разрешения на которые принимается главой района- главой Администрации Юрлинского муниципального района на основании заявления заинтересованного лица и рекомендации комиссии, подготовленной на основании заключения о результатах публичных слушаний;

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

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

10. Описание видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, установленных в градостроительных регламентах настоящих Правил, определяется в соответствии с Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 N 540.

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

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

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

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

11.1. В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные [пунктами 2](#Par3) - [4 части 1](#Par5)1 настоящей статьи предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

1.2. Наряду с указанными в [пунктах 2](#Par3) - [4 части 1](#Par5)1 настоящей статьи предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

12. Градостроительные регламенты устанавливаются с учетом утвержденной градостроительной документации и другой, обязательной к исполнению, проектной и нормативной документации.

Сочетания указанных параметров и их предельные значения устанавливаются индивидуально, применительно к каждой территориальной зоне, выделенной на карте градостроительного зонирования Усть-Зулинского сельского поселения.

или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

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

 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.

13. Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию основного либо вспомогательного вида разрешенного использования недвижимости в пределах отдельных земельных участков (электро-, водо-, газообеспечение, водоотведение, телефонизация и т.д.) являются всегда разрешенными, при условии соблюдения технических регламентов.

14. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости, расположенного в границах Усть-Зулинского сельского поселения, разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

1) градостроительным регламентам настоящих Правил;

2) ограничениям по условиям охраны объектов культурного наследия - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зоне охраны объектов культурного наследия;

3) ограничениям по экологическим и санитарно-эпидемиологическим условиям - в случаях, когда земельный участок, иной объект недвижимости расположен в зонах действия соответствующих ограничений;

4) государственным техническим регламентам, нормам, правилам, стандартам;

5) иным документально зафиксированным требованиям, параметрам, ограничениям на использование объектов недвижимости (включая нормативные правовые акты об установлении публичных сервитутов, договоры об установлении частных сервитутов, иные предусмотренные законодательством документы), установленным на стадии формирования земельных участков, в том числе посредством разработки документации о планировке территории.

15. Виды использования, отсутствующие в градостроительном регламенте, являются запрещенными.

16. 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.

 17. 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.

 18. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 39 Градостроительного Кодекса Российской Федерации.

**Статья 5. Использование земельных участков и объектов капитального строительства, не соответствующих Правилам.**

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

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

3. Земельные участки и прочно связанные с ним объекты капитального строительства, существовавшие до вступления в силу настоящих Правил, являются несоответствующими настоящим Правилам в случаях, когда эти объекты:

* имеют вид/виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 41 настоящих Правил);
* имеют параметры меньше или больше значений, установленных в градостроительных регламентах статьей 46 настоящих Правил применительно к соответствующим зонам.
* имеют вид/виды использования, которые поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон (статья 46 настоящих Правил), но расположены в санитарно-защитных зонах и водоохранных зонах, в пределах которых не предусмотрено размещение соответствующих объектов согласно статье 45 настоящих Правил;

4. Постановлением Администрации Юрлинского муниципального района может быть придан статус несоответствия:

* производственным и иным объектам, чьи санитарно-защитные зоны распространяются за пределы зоны расположения этих объектов (согласно карте зонирования) и функционирование которых наносит несоразмерный ущерб владельцам соседних объектов недвижимости, то есть значительно снижается стоимость этих объектов;
* объектам недвижимости, расположенным в пределах красных линий, установленных утвержденной градостроительной документацией для реализации общественных нужд - прокладки улиц, проездов, инженерно-технических коммуникаций.

5. Объекты недвижимости, поименованные в пункте 3, а также ставшие несоответствующими после внесения дополнений и изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

Исключение составляют те несоответствующие одновременно и настоящим Правилам, и обязательным нормативам, стандартам объекты недвижимости, существование и использование которых опасно для жизни и здоровья людей, а также опасно для природной и культурно-исторической среды. Применительно к этим объектам, постановлением Администрации Юрлинского муниципального района, принятом на основании решения Комиссии по землепользованию и застройке Администрации Юрлинского муниципального района, устанавливается срок приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами или накладывается запрет на использование таких объектов до приведения их в соответствие с настоящими Правилами, нормативами и стандартами.

Объекты, расположенные между красными линиями, запланированными для прокладки транспортных и инженерных коммуникаций, могут отчуждаться в пользу органов местного самоуправления в порядке, установленном законодательством.

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

Площадь и строительный объем объектов недвижимости, вид/виды использования которых не содержатся в списке разрешенных для соответствующей зоны, не могут быть увеличены. На этих объектах не допускается увеличивать объемы и интенсивность производственной деятельности без приведения используемой технологии в соответствие с экологическими, санитарно-гигиеническими, противопожарными, иными нормативами и стандартами безопасности, охраны здоровья людей.

Объекты недвижимости, несоответствующие настоящим Правилам по строительным параметрам (строения, затрудняющие или блокирующие возможность прохода, проезда, имеющие превышение площади и высоты по сравнению с разрешенными пределами и т.д.) поддерживаются, ремонтируются, при условии, что эти действия не увеличивают степень несоответствия этих объектов настоящим Правилам.

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

Несоответствующее здание или сооружение, находящееся в состоянии значительного разрушения, не может быть перестроено кроме как в соответствии с разрешенными видами использования и параметрами разрешенного строительства.

Если несоответствующий настоящим Правилам вид использования недвижимости (земельного участка, здания или сооружения) прерывается на 18 месяцев подряд, то он не может быть возобновлен по прошествии указанного срока. В этом случае владелец объекта недвижимости обязан обеспечить его использование в соответствии с настоящими Правилами.

7. Статус несоответствия, приданный объектам недвижимости по критериям, перечисленным в пунктах 3 и 4 статьи 4 настоящих Правил, фиксируется в документах учета недвижимого имущества.

**Глава 2. Участники отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки**.

**Статья 6. Правоприобретатели и правообладатели земельных участков.**

1. Настоящие Правила регулируют действия физических и юридических лиц, которые:

* участвуют в торгах (конкурсах, аукционах) по предоставлению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава государственных или муниципальных земель, в целях нового строительства или реконструкции;
* обращаются в органы, уполномоченные в области земельных отношений, с заявкой о подготовке и предоставлении земельного участка (участков) для нового строительства, реконструкции и осуществляют действия по формированию земельных участков как объектов недвижимости;
* владея земельными участками, иными объектами недвижимости, осуществляют их текущее использование, а также подготавливают проектную документацию и осуществляют в соответствии с ней строительство, реконструкцию, иные изменения недвижимости;
* осуществляют иные действия в области землепользования и застройки

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

* переоформление одного вида ранее предоставленного права на земельный участок на другой, в том числе приватизация земельных участков под приватизированными объектами, переоформление права пожизненного наследуемого владения или права бессрочного пользования на право собственности и т.д.;
* возведение строений на земельных участках, находящихся в муниципальной собственности, расположенных на землях общего пользования, не подлежащих приватизации, и передаваемых в аренду физическим, юридическим лицам (посредством торгов - аукционов, конкурсов);
* разделение земельного участка на несколько земельных участков, объединение земельных участков в один земельный участок, изменение общей границы земельных участков;
* иные действия, связанные с подготовкой и реализацией общественных или частных планов по застройке и землепользованию.

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

1) размеры образуемых земельных участков не должны превышать предельных (минимальных и(или) максимальных) размеров земельных участков, предусмотренных градостроительным регламентом;

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

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

4. Лица, осуществляющие в Администрации Юрлинского муниципального района землепользование и застройку от имени государственных органов, выполняют требования законодательства и настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов.

**Статья 7. Комиссия по землепользованию и застройке при Администрации Юрлинского муниципального района.**

Комиссия по землепользованию и застройке Администрации Юрлиснкого муниципального района (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при Администрации района и формируется в целях обеспечения реализации настоящих Правил.

1. Комиссия формируется на основании соответствующего постановления главы Администрации Юрлинского муниципального района и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность.

2. Комиссия:

- организует проведение публичных слушаний в случаях и в порядке, установленном статьей 30 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка или объекта капитального строительства в порядке, установленном статьёй 10 настоящих Правил;

- рассматривает заявления застройщиков о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в порядке, установленном статьёй 12 настоящих Правил;

- подготавливает главе Администрации района рекомендации по результатам публичных слушаний, в том числе рекомендации в форме заключения о предоставлении разрешений на условно-разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства и(или) отклонений от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, и(или) отклонений от предельных размеров земельных участков;

- готовит рекомендации главе Администрации района о внесении изменений в Правила или об отклонении предложений о внесении изменений, в порядке, установленном статьёй 41 настоящих Правил;

- осуществляет другие полномочия.

3. Председателем Комиссии является представитель Администрации по решению главы Администрации Юрлинского муниципального района. Состав Комиссии, в том числе заместитель председателя и секретарь Комиссии, определяются Порядком работы Комиссии. Члены Комиссии осуществляют свою деятельность на безвозмездной основе.

4. По должностному составу в Комиссию в обязательном порядке входят представители следующих структурных подразделений:

- уполномоченных в области градостроительной деятельности;

- органа Администрации района, уполномоченного в области имущественных отношений, земельных отношений;

5. В состав Комиссии могут включаться также представители государственных органов контроля и надзора, представители Совета депутатов поселения, профессиональных, строительных, общественных и иных организаций.

6. Секретарем Комиссии, без права голоса, является представитель Администрации района по решению главы района.

7. Комиссия осуществляет свою деятельность в форме заседаний, в том числе проводимых в режиме публичных слушаний. Комиссия принимает решения в форме заключений.

8. Решения Комиссии принимаются простым большинством голосов при наличии кворума не менее 50% от общего числа членов Комиссии. При равенстве голосов голос председателя Комиссии является решающим.

9. На заседания Комиссии могут быть приглашены для дачи заключений и пояснений представители территориальных организаций, специалисты, иные физические и юридические лица, присутствие которых необходимо или может способствовать решению рассматриваемых вопросов. Указанные лица не являются членами Комиссии и не обладают правом голоса.

10. Заседания Комиссии ведет ее председатель или заместитель председателя. При отсутствии обоих заседание ведет член Комиссии, уполномоченный председателем Комиссии.

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

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

Информация о работе Комиссии является открытой для всех заинтересованных лиц.

**Статья 8. Полномочия органов и должностных лиц органов местного самоуправления в области землепользования и застройки.**

1. К полномочиям представительного органа Юрлинского муниципального района в области землепользования и застройки относятся:

- утверждение генеральных плана поселения (населенного пункта);

- утверждение изменений генерального плана поселения (населенного пункта);

- утверждение Правил землепользования и застройки поселения (населенного пункта);

- утверждение изменений в Правила землепользования и застройки поселения (населенного пункта);

- принятие решения о резервировании и изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для муниципальных нужд.

2. Полномочия Главы района – главы Администрации Юрлинского муниципального района в области землепользования и застройки:

- принимает решения, касающиеся разработки, принятия генерального плана поселения;

- принимает решения, касающиеся разработки, принятия изменений генерального плана поселения;

- принимает решения, касающиеся разработки, принятия Правил землепользования и застройки поселения;

- принимает решения, касающиеся разработки, принятия изменений в Правила землепользования и застройки;

- принимает решение о создании комиссии по землепользованию и застройке;

- принимает решения, касающиеся разработки и принятия документации по планировке территории;

- утверждает документацию по планировке территории;

- утверждает градостроительный план земельного участка;

- принимает решение об утверждении регламентов (технологии) выполнения процедур, предусмотренных Правилами землепользования и застройки, структурными подразделениями Администрации района;

- принимает решение о переводе жилых помещений в нежилые помещения и нежилых помещений в жилые помещения;

- принимает решение о проведении публичных слушаний;

- принимает решения о развитии застроенных территорий и о проведении аукциона на право заключения договора о развитии застроенной территории;

- принимает решения о предоставлении разрешения на условно разрешённый вид использования земельного участка;

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

- осуществляет иные полномочия в соответствии с действующим законодательством.

3. Иные органы Администрации района обеспечивают подготовку документов, осуществляют функции регулирования землепользования и застройки в соответствии с положениями об этих органах. Указанные органы в рамках своей компетенции представляют по запросу Комиссии заключения, материалы, и информацию, необходимые для проведения публичных слушаний в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

**Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

**Статья 9. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.**

1. Порядок изменения одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, а также нормативными правовыми актами Усть-Зулинского сельского поселения.

2. Изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства производится на основании градостроительных регламентов, установленных настоящими Правилами.

3. 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 объектов капитального строительства;

2) собственники объектов капитального строительства, владеющие земельными участками на праве аренды;

3) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой согласно договору аренды составляет не менее четырех лет одиннадцати месяцев (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 четырех лет одиннадцати месяцев, но при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

5) лица, владеющие объектами капитального строительства, 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 и порядке, определенных жилищным законодательством и законодательством о градостроительной деятельности.

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

1) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, разрешения на условно-разрешенный вид использования в порядке, определенном статьей 10 настоящих Правил, в случаях, когда испрашиваемый вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства является условно-разрешенным;

2) выполнения технических регламентов - в случаях, когда изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства связано с необходимостью подготовки проектной документации и получением разрешения на строительство, предоставляемым в порядке ст.33 настоящих Правил;

3) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, от уполномоченного органа в области градостроительной деятельности заключения о том, что изменение одного вида на другой вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не связано с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство (или необходимости получения такого разрешения).

5. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на территории Усть-Зулинского сельского поселения может осуществляться правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, без дополнительных разрешений и согласований, если:

* + - Применяемые в результате этого изменения виды использования указаны в градостроительном регламенте в качестве основных видов разрешенного использования или являются вспомогательными по отношению к существующим в пределах объекта права основным или условно разрешенным видам использования;
		- Правообладателем направлено уведомление в орган местного самоуправления о том, что планируемое изменение вида разрешенного использования возможно без осуществления конструктивных преобразований объектов, не связана с необходимостью подготовки проектной документации и может быть осуществлено без получения разрешения на строительство - в соответствующих случаях.

6. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства органами государственной власти, органами местного самоуправления, государственными и муниципальными учреждениями, государственными и муниципальными унитарными предприятиями может осуществляться при письменном согласии соответствующего уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления.

7. В случаях, если земельный участок и объект капитального строительства расположен на землях, на которые действия градостроительных регламентов не распространяется или для которых градостроительные регламенты не устанавливаются, то решения о возможности изменения вида его разрешенного использования принимается уполномоченными органами исполнительной власти Российской Федерации, органов исполнительной власти Пермского края или органами местного самоуправления в соответствии с Федеральными законами.

8. Изменение правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства видов разрешенного использования жилых помещений на виды нежилого использования и видов разрешенного использования нежилых помещений на виды жилого использования осуществляется путем перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое в порядке, установленном жилищным законодательством. При этом, виды разрешенного использования указанных помещений должны соответствовать видам разрешенного использования, установленным настоящими Правилами для соответствующей территориальной зоны.

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

**Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.**

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

2. Вопрос о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования подлежит обсуждению на публичных слушаниях. Порядок организации и проведения публичных слушаний определяется уставом муниципального образования «Юрлинского муниципального района» и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений настоящей статьи.

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

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

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

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

7. Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей муниципального образования о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний определяется уставом муниципального образования «Юрлинского муниципального района» и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования и не может быть более одного месяца.

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

9. На основании указанных в [части 8](#Par8) настоящей статьи рекомендаций Глава района -глава Администрации Юрлинского муниципального района в течение трех дней со дня поступления таких рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования или об отказе в предоставлении такого разрешения. Указанное решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещается на официальном сайте муниципального образования (при наличии официального сайта муниципального образования) в сети "Интернет" Администрации Юрлинского муниципального района.

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

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

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

**Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешённого строительства, реконструкции объектов капитального строительства.**

1. Правообладатели земельных участков, размеры которых меньше установленных градостроительным регламентом минимальных размеров земельных участков либо конфигурация, инженерно-геологические или иные характеристики которых неблагоприятны для застройки, вправе обратиться за разрешениями на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства разрешается для отдельного земельного участка при соблюдении требований технических регламентов. Отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в части предельного количества этажей, предельной высоты зданий, строений, сооружений и требований к архитектурным решениям объектов капитального строительства в границах территорий исторических поселений федерального или регионального значения не допускается.

Выдача указанного разрешения осуществляется Главой района – Главой Администрации Юрлинского муниципального района.

2. Физическое или юридическое лицо, заинтересованное в получении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, направляет заявление о его предоставлении в Комиссию по землепользованию и застройке.

К заявлению прилагаются материалы, подтверждающие наличие у земельного участка характеристик из числа указанных в [пункте 1](#Par0) настоящей статьи Правил и препятствующих эффективному использованию земельного участка без отклонения от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

3. Заявление о выдаче разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства рассматривается Комиссией по землепользованию и застройке и подлежит обсуждению на публичных слушаниях.

4. Комиссия по землепользованию и застройке по результатам рассмотрения заявки, с учетом заключения о результатах публичных слушаний, осуществляет подготовку и направление рекомендаций Главе района – главе Администрации Юрлинского муниципального района о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

5. Глава района – глава Администрации Юрлинского муниципального района в течение семи дней со дня поступления указанных в [пункте 4](#Par5) настоящей статьи Правил рекомендаций принимает решение о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства или об отказе в предоставлении такого разрешения с указанием причин принятого решения.

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

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

**Глава 4. Подготовка документации по планировке территорий.**

**Статья 12. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления**

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

2. Подготовка документации по планировке территории, предусмотренной настоящим Кодексом, осуществляется в отношении застроенных или подлежащих застройке территорий.

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

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

5. Подготовка проекта планировки территории и проекта межевания территории осуществляется в соответствии с системой координат, используемой для ведения государственного кадастра недвижимости.

6. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается Администрацией Юрлинского муниципального района, за исключением случаев, указанных в [п. 5](#Par4) настоящей статьи.

7. Решение о подготовке документации по планировке территории принимается самостоятельно:

1) лицами, с которыми заключены договоры о развитии застроенной территории, договоры о комплексном освоении территории, в том числе в целях строительства жилья экономического класса, договоры о комплексном развитии территории по инициативе органа местного самоуправления;

2) одним или несколькими правообладателями земельных участков, по инициативе которых осуществляется комплексное развитие территории;

3) правообладателями существующих линейных объектов, подлежащих реконструкции, в случае подготовки документации по планировке территории в целях их реконструкции;

4) субъектами естественных монополий, организациями коммунального комплекса в случае подготовки документации по планировке территории для размещения объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

8. В случаях, предусмотренных [частью 9](#Par4) настоящей статьи, подготовка документации по планировке территории осуществляется указанными лицами за счет их средств самостоятельно или привлекаемыми организациями в соответствии с законодательством Российской Федерации. Расходы указанных лиц на подготовку документации по планировке территории не подлежат возмещению за счет средств бюджетов бюджетной системы Российской Федерации.

9. Подготовка документации по планировке территории осуществляется органами местного самоуправления самостоятельно, подведомственными указанным органам муниципальными (бюджетными или автономными) учреждениями либо привлекаемыми ими на основании государственного или муниципального контракта, заключенного в соответствии с законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд, иными лицами, за исключением случаев, предусмотренных [частью 9](#Par4) настоящей статьи.

10. Подготовка документации по планировке территории, в том числе предусматривающей размещение объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения, может осуществляться физическими или юридическими лицами за счет их средств.

11. Подготовка документации по планировке территории осуществляется на основании документов территориального планирования, правил землепользования и застройки (за исключением подготовки документации по планировке территории, предусматривающей размещение линейных объектов) в соответствии с программами комплексного развития систем коммунальной инфраструктуры, программами комплексного развития транспортной инфраструктуры, программами комплексного развития социальной инфраструктуры, нормативами градостроительного проектирования, требованиями технических регламентов, сводов правил с учетом материалов и результатов инженерных изысканий, границ территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, границ территорий выявленных объектов культурного наследия, границ зон с особыми условиями использования территорий.

12. В течение тридцати дней со дня получения указанной в [части 11](#Par12) настоящей статьи документации по планировке территории Глава района – глава Администрации Юрлинского муниципального района направляет в орган, уполномоченный на утверждение такой документации, согласование такой документации или отказ в ее согласовании. При этом отказ в согласовании такой документации допускается по следующим основаниям:

1) несоответствие планируемого размещения объектов, указанных в [части 11](#Par12) настоящей статьи, градостроительным регламентам, установленным для территориальных зон, в границах которых планируется размещение таких объектов (за исключением линейных объектов);

2) снижение фактических показателей обеспеченности территории объектами коммунальной, транспортной, социальной инфраструктур и (или) фактических показателей территориальной доступности указанных объектов для населения при размещении планируемых объектов.

13. Проекты планировки территории и проекты межевания территории, решение об утверждении которых принимается в соответствии с Градостроительным Кодексом Российской Федерации органами местного самоуправления поселения, Администрации района, до их утверждения подлежат обязательному рассмотрению на публичных слушаниях.

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

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

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

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

**Глава 5. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков.**

**Статья 13. Общие положения по градостроительной подготовке и формированию земельных участков для предоставления физическим и юридическим лицам.**

1. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков осуществляются применительно к государственным или муниципальным землям в целях предоставления земельных участков физическим и юридическим лицам и обеспечения перехода прав на земельные участки.

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

2. Определение местоположения границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков осуществляется в результате градостроительной подготовки территорий.

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

Определение местоположения границ земельных участков в результате разделения или объединения земельных участков, а также изменения общей границы земельных участков осуществляется посредством подготовки межевых планов 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 подъезды и подходы к каждому образованному земельному участку. При объединении земельных участков в один земельный участок образованный земельный участок должен находиться в границах одной территориальной зоны.

3. Градостроительная подготовка подлежащих застройке территорий и застроенных территорий, но не разделенных на земельные участки может осуществляться посредством:

1) разработки проекта планировки и проекта межевания;

2) разработки проекта межевания;

3) без разработки проекта планировки и (или) проекта межевания.

Формирование земельного участка с разработкой проекта планировки и проекта межевания осуществляется в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, не обеспечена утвержденной градостроительной документацией, либо градостроительная документация требует корректировки.

Формирование земельного участка с разработкой проекта межевания осуществляется в случае, если территория, в границах которой расположен земельный участок, обеспечена градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, но границы земельных участков не установлены.

Формирование земельного участка осуществляется без разработки проекта планировки и (или) проекта межевания в следующих случаях:

1) территория, в границах которой расположен формируемый земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, а также границы земельных участков;

2) территория, в границах которой расположен формируемый земельный участок, обеспечена утвержденной градостроительной документацией, установлены градостроительные регламенты, а границы формируемого земельного участка определены при установлении границ смежных земельных участков;

3) формирование земельного участка осуществляется для предоставления в аренду на срок не более трех лет для размещения объектов, не являющихся объектами капитального строительства.

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. Градостроительная подготовка и распоряжение земельными участками на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях осуществляется с учетом прав собственников зданий, строений, сооружений (их частей, включая квартиры), расположенных на указанных территориях, которые на момент выполнения указанных действий не воспользовались принадлежащими им правами на выделение земельных участков и оформление прав на земельные участки, необходимые для использования этих зданий, строений, сооружений.

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

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

1) определение местоположения границ земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с законодательством о градостроительной деятельности, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами района;

2) выполнение в отношении земельного участка работ, в результате которых обеспечивается подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения о таком земельном участке (далее – кадастровые работы), осуществление государственного кадастрового учета такого земельного участка.

 7. Утвержденный в установленном порядке в составе проекта планировки, проекта межевания градостроительный план земельного участка является основанием для проведения кадастровых работ в части определения местоположения границ земельного участка на местности и подготовки межевого плана земельного участка для осуществления его государственного кадастрового учета.

 Порядок подготовки и предоставления технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения определяется с учетом требований законодательства, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

8. Если в результате кадастровых работ и подготовки межевого плана возникла необходимость изменения границ земельного участка, в градостроительный план земельного участка вносятся соответствующие изменения в порядке, установленном нормативным правовым актом главы района.

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

10. Наличие градостроительного плана земельного участка является необходимым условием для подготовки проектной документации и получения разрешения на строительство в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности и в соответствии с ним - статьями 16, 17, 18 настоящих Правил.

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

12. Сформированным для целей предоставления физическим, юридическим лицам является земельный участок, применительно к которому:

1) посредством действий по планировке территории (подготовки проекта планировки и/или проекта межевания):

а) определено, что земельный участок в утвержденных границах является свободным от прав третьих лиц (за исключением возможности обременения правами третьих лиц, связанных с установлением границ зон действия публичных сервитутов);

б) подготовлена схема расположения земельного участка на кадастровой карте или кадастровом плане соответствующей территории;

2) определено разрешенное использование как указание на градостроительный регламент соответствующей территориальной зоны расположения земельного участка и ограничений его использования в соответствии со статьями 46, 50 настоящих Правил;

3) осуществлен государственный кадастровый учет земельного участка;

4) посредством действий, выполненных в процессе планировки территории, определены технические условия подключения и платы за подключение объектов к сетям инженерно-технического обеспечения (по водоснабжению, канализованию, электроснабжению, теплоснабжению, газоснабжению) - в случае, когда использование соответствующего земельного участка невозможно без обеспечения такого подключения.

5) принято решение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов); опубликовано сообщение о проведении торгов (конкурсов, аукционов) или приеме заявлений о предоставлении земельных участков без проведения торгов (конкурсов, аукционов).

13. Градостроительная подготовка территорий и формирование земельных участков может осуществляться по инициативе и за счет средств:

- органов местного самоуправления;

- физических и юридических лиц.

Физическим, юридическим лицам, по инициативе и за счет средств которых была осуществлена градостроительная подготовка и формирование земельного участка, но которые не участвовали в торгах или не стали победителями торгов, компенсируются понесенные затраты на такую подготовку из средств, поступивших от победителей торгов за право собственности, аренды земельного участка. Порядок компенсации указанных затрат определяется нормативным правовым актом органов местного самоуправления.

14. Сформированные из состава земель находящихся в государственной или муниципальной собственности земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам для строительства, реконструкции в порядке, установленном земельным законодательством.

15. Лицам, заинтересованным в приобретении прав на сформированные земельные участки предоставляются копии градостроительного плана земельного участка и кадастрового паспорта земельного участка.

**Статья 14. Градостроительная подготовка земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на застроенной территории для предоставления заинтересованным лицам.**

1. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков из состава государственных и муниципальных земель на застроенной территории для предоставления заинтересованным лицам осуществляются в порядке, определенном законодательством, настоящими Правилами и изданными в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами Администрации района.

2. Работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства осуществляются:

- по инициативе Администрации района в рамках осуществляемых работ по планировке и межеванию неразделенных на земельные участки территорий, предназначенных под застройку;

- по инициативе заявителей.

3. Выполняемые по инициативе Администрации района работы по градостроительной подготовке и формированию свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам для строительства оплачиваются из средств соответствующих бюджетов. Стоимость этих работ включается как составная часть в начальную минимальную стоимость сформированных земельных участков или права на заключение договоров аренды таких земельных участков, предоставляемых на торгах физическим, юридическим лицам для строительства.

Договор на разработку документации по планировке территории заключается с победителем конкурса по размещению муниципального заказа по выполнению указанных работ, проводимого уполномоченным на проведение конкурса, органом, в соответствии с законодательством и в порядке, определенном нормативным правовым актом главы Администрации района.

 4. Неотъемлемым приложением к договору, заключаемым между Администрацией района и победителем конкурса на выполнение работ по планировке территории является:

 - решение главы района – главы Администрации Юрлинского муниципального района о способе действий по планировке территории - посредством подготовки проекта планировки или проекта межевания;

 - задание на выполнение работ по планировке соответствующей территории;

 - исходные данные в составе, определенном частью 5 настоящей статьи.

5. Исходная информация, необходимая для проведения работ по градостроительной подготовке территории включает:

1) схему расположения земельных участков на кадастровом плане или кадастровой карте территории

2) топографическую подоснову территории, на которой предполагается выделить земельный участок посредством действий по планировке территории, в масштабе 1:500 или ином масштабе;

3) отраженную на топографической подоснове информацию о субъектах прав, видах прав и границах прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, расположенные на подлежащей планировке территории, полученную от органов, организаций, осуществляющих государственный кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на объекты недвижимости и сделок с ними, а также иных органов, обладающих такой информацией;

4) отраженную на топографической подоснове информацию о наличии, характеристиках и перспективах развития сетей и объектах инженерно-технического обеспечения, полученную от организаций, ответственных за содержание и развитие систем инженерно-технического обеспечения;

5) иную информацию, необходимую для проведения работ по планировке территории.

6. Физические, юридические лица, заинтересованные в проведении за их счет работ по градостроительной подготовке и формированию земельных участков, свободных от прав третьих лиц и расположенных в существующей застройке, и последующем предоставлении для строительства сформированных земельных, участков обращаются в уполномоченный орган Администрации района с соответствующим заявлением.

7. Предоставление земельных участков на территории Усть-Зулинского сельского поселения ведется в соответствии с «Положением о порядке предоставления земельных участков на территории Юрлинского муниципального района».

8. Уполномоченный орган местного самоуправления, обладающий правом предоставления земельных участков, в соответствии с законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления обеспечивает:

- подготовку комплекта документов, необходимых для проведения торгов;

- проведение торгов;

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

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

**Статья 15. Градостроительная подготовка и формирование земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции.**

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

2. Собственники объектов недвижимости, указанные в части 1 настоящей статьи, могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях путем:

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

- направления в Администрацию района заявление о подготовке градостроительного плана ранее сформированного и прошедшего государственный кадастровый учет земельного участка, если к территории расположения земельного участка установлены градостроительные регламенты.

Орган, уполномоченный в области градостроительной деятельности в течение тридцати дней со дня поступления указанного заявления осуществляет подготовку градостроительного плана земельного участка и обеспечивает его утверждение главой Администрации района.

3. Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на один земельный участок, осуществляют реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости без изменения границ земельного участка в соответствии с градостроительным планом, на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном в соответствии с законодательством статьями 39 настоящих Правил.

Собственники объектов недвижимости, обладающие зарегистрированными в установленном порядке правами на несколько смежных земельных участков, иные объекты недвижимости, расположенные на этих земельных участках, имеют право осуществлять реконструкцию принадлежащих им объектов недвижимости:

- на каждом земельном участке последовательно или одновременно без изменения границ земельных участков на основании утвержденной проектной документации в порядке, определенном законодательством, настоящими Правилами;

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

1) получения указанными лицами от органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, 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 и подходов к таким земельным участкам; наличии границ зон действия публичных сервитутов; о недопущении расположения одного земельного участка в нескольких территориальных зонах, обозначенных на карте градостроительного зонирования Усть-Зулинского сельского поселения;

2) утверждения градостроительных планов земельных участков;

3) осуществления реконструкции на основании проектной документации, подготовленной в соответствии с утвержденными градостроительными планами соответствующих земельных участков.

4. Органы местного самоуправления Администрация Юрлинского муниципального района могут проявлять инициативу по градостроительной подготовке земельных участков на застроенных территориях для осуществления реконструкции путем:

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к территориальным зонам, в пределах которых располагается территория, предлагаемая для осуществления реконструкции;

- обеспечения подготовки проектов планировки реконструируемых территорий.

**Статья 16. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки, не разделенных на земельные участки, с целью формирования земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства.**

1. Определение местоположения 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 земельные участки многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений, осуществляется в порядке, определенном законодательством о градостроительной деятельности, и в соответствии с ним - настоящими Правилами, иными правовыми актами органов местного самоуправления.

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 домов, иных зданий, строений, сооружений может осуществляться по инициативе и за счет:

- 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;

- 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;

- Администрации района, которая обеспечивает посредством градостроительной подготовки территорий установление границ земельных участков для использования расположенных на них объектов капитального строительства или выделение свободных от прав третьих лиц земельных участков в существующей застройке для предоставления физическим и юридическим лицам в целях осуществления на этих земельных участках строительства.

4. Подготовка градостроительных планов земельных участков при их выделении на застроенных и не разделенных на земельные участки территориях, обремененных правами третьих лиц, для формирования земельных участков многоквартирных домов, иных зданий, строений, сооружений осуществляется в составе или на основе утвержденных проектов межевания.

Разработка проектов межевания с градостроительными планами земельных участков в их составе осуществляется в соответствии с положениями статьи 16, 17 настоящих правил.

При подготовке и согласовании проекта межевания должны учитываться права третьих лиц, которые не могут быть ущемлены в результате установления на местности границ земельных участков (в том числе путем установления ограждений) и которые могут быть гарантированы в определенных случаях только путем официального утверждения факта неделимости земельных участков (кварталов), на которых расположены несколько многоквартирных жилых домов.

В проектах межевания помимо определения границ земельных участков существующих зданий, строений, сооружений фиксируются границы свободных от застройки и прав третьих лиц земельных участков находящихся в муниципальной собственности.

Утвержденный градостроительный план земельного участка является основанием для проведения кадастровых работ;

5. В случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не сформирован до введения в действие Жилищного кодекса Российской Федерации, на основании решения общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме любое уполномоченное указанным собранием лицо вправе обратиться с соответствующим заявлением в Администрацию района.

В соответствии с законодательством и частью 4 настоящей статьи Администрация района обеспечивает подготовку проекта межевания территории и проекта градостроительного плана земельного участка, на котором расположен соответствующий многоквартирный дом, в том числе путем заключения договора с физическими, юридическими лицами, имеющими в соответствии с законодательством право выполнять указанные работы.

6. Администрация района может по своей инициативе обеспечивать действия по подготовке проектов межевания для установления границ земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома путем заключения по результатам конкурсов на размещение муниципального заказа договоров с физическими, юридическими лицами по подготовке проектов межевания.

7. Глава Администрации района вправе по представлению органа, уполномоченного в области градостроительной деятельности, утвердить градостроительный план 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 обеспечить рациональную планировочную организацию территории.

8. Утвержденный градостроительный план земельного участка передается в орган регулирования земельных отношений, на основании которого производится государственный кадастровый учет земельного участка в уполномоченном государственном органе.

9. Предоставление земельных участков в общую долевую собственность или в аренду с множественностью лиц на стороне арендатора производится в порядке и с соблюдением требований, установленных действующим законодательством.

**Статья 17. Градостроительная подготовка территорий существующей застройки с целью развития застроенных территорий по инициативе лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях, либо Администрации района.**

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 Администрации района:

1) предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части изменения состава и содержания градостроительных регламентов 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 Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур развития застроенных территорий.

2. Решение о развитии застроенной территории принимается главой района – главой Администрации Юрлинского муниципального района, 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) градостроительных регламентов, действие которых распространяется на такую территорию;

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

3)схему расположения земельного участка на кадастровом плане или кадастровой карте соответствующей территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

4) заключения о результатах публичных слушаний по проекту границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории;

5) 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 (при наличии таких домов);

6) утвержденной адресной программы, в которой определены расположенные в пределах границ развития застроенной территории многоквартирные дома, применительно к которым такой программой предлагается снос, реконструкция (при наличии таких домов);

7) перечня адресов объектов капитального строительства, подлежащих сносу, а также предлагаемых к сносу, реконструкции, определенных пунктами 5 и 6 настоящей части.

4. В границах территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, могут быть расположены иные объекты капитального строительства (помимо многоквартирных домов, определенных пунктами 5 и 6 части 3 настоящей статьи), вид разрешенного использования и предельные параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту.

В границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенных территорий, не допускается включать иные объекты капитального строительства, кроме определенных пунктами 5 и 6 части 3 и абзацем первым настоящей части.

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.

Проекты границ территории, в отношении которой подготавливается решение о развитии застроенной территории, подлежат обсуждению на публичных слушаниях в порядке, определенном главой 8 настоящих Правил.

5. После принятия в установленном порядке решения о развитии застроенной территории осуществляются действия в соответствии со статьями 46.1, 46.2 и 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 и 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 Пермского края или муниципальной собственности, законом Пермского края 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 и 2 настоящего пункта.

6. Администрация района может проявлять инициативу по градостроительной подготовке застроенных, обремененных правами третьих лиц территорий путем:

- выполнения действий в ответ на инициативу собственников объектов капитального строительства, а также лиц, не владеющих объектами капитального строительства на соответствующих территориях;

- реализации самостоятельной инициативы.

Инициатива Администрации района может проявляться в форме:

- подготовки проектов адресных программ, содержащих предложения по сносу, реконструкции многоквартирных домов, и направления таких проектов на утверждение в Совет депутатов поселения;

- подготовки в соответствии с Генеральным планом Усть-Зулинского сельского поселения, настоящими Правилами перечня территорий, в отношении которых предлагается принять решение о развитии застроенных территорий, утверждения такого перечня в составе плана работ по градостроительной подготовке территорий и подготовки указанных решений;

- обеспечения 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;

- обеспечения подготовки проектов границ территорий, в отношении которых подготавливается решение о развитии застроенной территории, а также необходимых документов для проведения аукциона на право заключить договор о развитии застроенных территорий;

- подготовки предложений о внесении изменений в настоящие Правила в части состава и содержания градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам;

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

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

**Статья 18. Градостроительная подготовка земельных участков из состава территорий общего пользования в целях предоставления физическим, юридическим лицам для возведения временных объектов, не являющихся объектами капитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.**

1. Градостроительную подготовку территорий общего пользования с целью установления границ земельных участков, предназначенных для предоставления на праве аренды физическим и юридическим лицам для возведения объектов некапитального строительства для обслуживания населения, осуществляет Администрация Юрлинского муниципального района с администрацией сельского поселения

2. В соответствии с законодательством о градостроительной деятельности границы территорий общего пользования определяются красными линиями, которые устанавливаются проектами планировки территории и утверждаются главой Администрации района.

3. В соответствии с земельным законодательством территории общего пользования не подлежат приватизации.

4. Градостроительные планы земельных участков, выделенные из состава земель общего пользования.

5. Сформированные из состава территорий общего пользования земельные участки предоставляются физическим и(или) юридическим лицам на торгах в аренду, продолжительность которой не может превышать пять лет.

6. В соответствии с гражданским законодательством существенным условием договора аренды земельного участка, предоставленного из состава земель общего пользования, является возможность возведения на земельном участке некапитального объекта строительства ограниченного срока эксплуатации. Порядок размещения временных сооружений на территории Усть-Зулинского сельского поселения утверждается нормативно-правовым актом главы Администрации района.

7. Срок эксплуатации некапитального объекта не может превышать срок продолжительности договора аренды земельного участка.

**Статья 19. Определение технических условий подключения к сетям инженерно-технического обеспечения планируемых к строительству, реконструкции объектов.**

1. Порядок подготовки земельных участков в части выдачи технических условий на подключение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения (далее - технические условия) определяется законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления.

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

Технические условия определяются:

1) на стадии градостроительной подготовки земельных участков из состава государственных, муниципальных земель для предоставления физическим, юридическим лицам;

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

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

1) органов местного самоуправления:

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

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

4. Глава Администрации района вправе своим постановлением создать, определить состав и порядок деятельности комиссии по рассмотрению технических условий на подключение к сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Случаи, когда возможность эксплуатации объектов может быть обеспечена без подключения к сетям инженерно-технического обеспечения (за счет автономных систем инженерно-технического обеспечения), определяются в соответствии с действующим законодательством и техническими регламентами.

6. Организации, осуществляющие эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, в течение четырнадцати дней после поступления заявки выдают технические условия, предусматривающие максимальную нагрузку и сроки подключения объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, срок действия технических условий, а также информацию о плате за подключение. Срок действия технических условий не может быть менее двух лет.

При подключении энергопринимающих устройств к электрическим сетям необходимо руководствоваться Правилами технического присоединения энергопрнимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам к электрическим сетям, утвержденных Постановлением Правительства РФ от 27.12.2004 N 861 (ред. от 04.02.2017) "Об утверждении Правил недискриминационного доступа к услугам по передаче электрической энергии и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам по оперативно-диспетчерскому управлению в электроэнергетике и оказания этих услуг, Правил недискриминационного доступа к услугам администратора торговой системы оптового рынка и оказания этих услуг и Правил технологического присоединения энергопринимающих устройств потребителей электрической энергии, объектов по производству электрической энергии, а также объектов электросетевого хозяйства, принадлежащих сетевым организациям и иным лицам, к электрическим сетям". 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.

9. Минимальные требования инженерно-технического обеспечения объектов капитального строительства устанавливаются техническими регламентами.

10. Порядок действий, связанных с определением технических условий по подключению к внеплощадочным сетям инженерно-технического обеспечения, определяется применительно к случаям, когда решаются вопросы о:

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

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

11. Правила определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения установлены Постановлением Правительства РФ от 13.02.2006 N 83 (ред. от 23.08.2014) "Об утверждении Правил определения и предоставления технических условий подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения и Правил подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения".

**Глава 6. Общие положения о порядке предоставления земельных участков, сформированных из состава государственных или муниципальных земель.**

**Статья 20. Общие положения.**

Земельные участки из состава государственных и муниципальных земель до разграничения государственной собственности на землю предоставляются на основании нормативного акта Администрации района, обладающего правом предоставления соответствующих земельных участков в пределах его компетенции:

1) в собственность гражданам и юридическим лицам;

2) в аренду гражданам и юридическим лицам;

3) в постоянное (бессрочное) пользование государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия, президентам РФ, прекративших исполнение своих полномочий, органам государственной власти и органам местного самоуправления;

4) в безвозмездное пользование государственным и муниципальным учреждениям, казенным предприятиям, центрам исторического наследия, президентам РФ, прекративших исполнение своих полномочий, органам государственной власти и местного самоуправления на срок не более чем один год.

**Глава 7. Положения об изъятии, резервировании земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, установление публичных сервитутов.**

**Статья 21. Изъятие земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд.**

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется в исключительных случаях по основаниям, связанным с:

1) выполнением международных договоров Российской Федерации;

2) строительством, реконструкцией следующих объектов государственного значения (объектов федерального значения, объектов регионального значения) или объектов местного значения при отсутствии других возможных вариантов строительства, реконструкции этих объектов:

объекты федеральных энергетических систем и объекты энергетических систем регионального значения;

объекты использования атомной энергии;

объекты обороны страны и безопасности государства, в том числе инженерно-технические сооружения, линии связи и коммуникации, возведенные в интересах защиты и охраны Государственной границы Российской Федерации;

объекты федерального транспорта, объекты связи федерального значения, а также объекты транспорта, объекты связи регионального значения, объекты инфраструктуры железнодорожного транспорта общего пользования;

объекты, обеспечивающие космическую деятельность;

линейные объекты федерального и регионального значения, обеспечивающие деятельность субъектов естественных монополий;

объекты систем электро-, газоснабжения, объекты систем теплоснабжения, объекты централизованных систем горячего водоснабжения, холодного водоснабжения и (или) водоотведения федерального, регионального или местного значения;

автомобильные дороги федерального, регионального или межмуниципального, местного значения;

3) иными основаниями, предусмотренными федеральными законами.

Изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется на основании решений:

1) уполномоченных федеральных органов исполнительной власти - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд Российской Федерации (федеральных нужд), в том числе для размещения объектов федерального значения. Уполномоченные федеральные органы исполнительной власти принимают также решения об изъятии земельных участков в связи с осуществлением недропользования (за исключением земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения);

2) уполномоченных исполнительных органов государственной власти субъекта Российской Федерации - в случае изъятия земельных участков для государственных нужд субъекта Российской Федерации (региональных нужд), в том числе для размещения объектов регионального значения. Исполнительные органы государственной власти субъекта Российской Федерации принимают также решения об изъятии земельных участков, необходимых для ведения работ, связанных с пользованием участками недр местного значения;

3) Администрацией Юрлинского муниципального района - в случае изъятия земельных участков для муниципальных нужд, в том числе для размещения объектов местного значения.

Решение об изъятии не может быть принято в случае, если:

1) земельные участки являются выморочным имуществом и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

2) земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках отсутствуют объекты недвижимого имущества, являющиеся частной собственностью или находящиеся в пользовании третьих лиц;

3) земельные участки находятся в государственной или муниципальной собственности, не обременены правами третьих лиц и на таких земельных участках расположены объекты недвижимого имущества, которые являются выморочным или бесхозяйным имуществом.

**Статья 22. Резервирование земельных участков для государственных и муниципальных нужд.**

1. Порядок резервирования земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется действующим земельным и иным законодательством, регламентирующим данный вид правоотношений.

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется федеральным законодательством, законодательством Пермского края, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами органа местного самоуправления.

2. Решение о резервировании земель для федеральных нужд принимается федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на оказание государственных услуг и управление федеральным имуществом, в установленной сфере деятельности которого планируется осуществить резервирование.

Решение о резервировании земель для государственных нужд субъекта Российской Федерации или муниципальных нужд принимается соответственно уполномоченным исполнительным органом государственной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления.

3. Решение о резервировании земель принимается в соответствии со следующими документами:

а) документы территориального планирования. При наличии документации по планировке территории решение о резервировании земель принимается в соответствии с такой документацией;

б) решения об утверждении границ зон планируемого размещения объектов капитального строительства федерального, регионального или местного значения;

в) государственные программы геологического изучения недр, воспроизводства минерально-сырьевой базы и рационального использования недр, утвержденные в установленном порядке.

4. Подготовка решения о резервировании земель осуществляется на основании сведений государственного кадастра недвижимости.

5. Решение о резервировании земель должно содержать:

а) цели и сроки резервирования земель;

б) реквизиты документов, в соответствии с которыми осуществляется резервирование земель;

в) ограничения прав на зарезервированные земельные участки, устанавливаемые в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и другими федеральными законами, необходимые для достижения целей резервирования земель;

г) сведения о месте и времени ознакомления заинтересованных лиц со схемой резервируемых земель, а также перечнем кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

6. К решению о резервировании земель прилагается схема резервируемых земель, а также перечень кадастровых номеров земельных участков, которые полностью или частично расположены в границах резервируемых земель.

Решение о резервировании земель и схема резервируемых земель должны содержать необходимые для внесения в государственный кадастр недвижимости сведения о земельных участках (их частях), права на которые ограничиваются решением о резервировании земель.

Решение о резервировании земель принимается по отношению к земельным участкам, находящимся в пределах одного кадастрового округа.

7. Решение о резервировании земель, принятое органами государственной власти, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации субъекта Российской Федерации, на территории которого расположены резервируемые земельные участки.

Решение о резервировании земель, принятое органами местного самоуправления, подлежит опубликованию в официальных средствах массовой информации органов местного самоуправления по месту нахождения резервируемых земельных участков.

Решение о резервировании земель вступает в силу не ранее его опубликования.

8. Орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие решение о резервировании земель, направляют копию решения о резервировании земель и прилагаемую к нему схему резервируемых земель в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости в порядке, установленном статьей 15 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости".

9. Государственная регистрация ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, а также прекращения таких ограничений осуществляется в соответствии с Федеральным законом "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".

10. Действие ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, прекращается в связи со следующими обстоятельствами:

а) истечение 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 земель органом государственной власти или органом местного самоуправления, принявшим решение о резервировании земель;

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

д) решение суда, вступившее в законную силу.

11. В случае прекращения действия ограничений прав, установленных решением о резервировании земель, орган государственной власти или орган местного самоуправления, принявшие такое решение, обязаны в течение 30 дней с даты наступления обстоятельств, указанных в пункте 10 настоящего Положения, обратиться в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий ведение государственного кадастра недвижимости, с заявлением об исключении из государственного кадастра недвижимости сведений о зарезервированных землях, а также в федеральный орган исполнительной власти, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, с заявлением о государственной регистрации прекращения ограничений прав, вызванных резервированием земель.

12. Не допускается принятие органами государственной власти, органами местного самоуправления решений о резервировании земель, об изъятии, в том числе путем выкупа, земельных участков для государственных или муниципальных нужд, о переводе земель из одной категории в другую при отсутствии документов территориального планирования, за исключением случаев, предусмотренных федеральными законами.

**Статья 23. Установление публичных сервитутов.**

 1. Сервитут устанавливается в соответствии с гражданским законодательством.

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

3. Могут устанавливаться публичные сервитуты для:

1) прохода или проезда через земельный участок, в том числе в целях обеспечения свободного доступа граждан к водному объекту общего пользования и его береговой полосе;

2) использования земельного участка в целях ремонта коммунальных, инженерных, электрических и других линий и сетей, а также объектов транспортной инфраструктуры;

3) размещения на земельном участке межевых знаков, геодезических пунктов государственных геодезических сетей, гравиметрических пунктов, нивелирных пунктов и подъездов к ним;

4) проведения дренажных работ на земельном участке;

5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя;

6) прогона сельскохозяйственных животных через земельный участок;

7) сенокошения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;

8) использования земельного участка в целях охоты, рыболовства, аквакультуры (рыбоводства);

9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ.

4. Сервитут может быть срочным или постоянным.

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

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

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

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

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

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

9. Порядок, условия и случаи установления сервитутов в отношении земельных участков в границах полос отвода автомобильных дорог для прокладки, переноса, переустройства инженерных коммуникаций, их эксплуатации, а также для строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов дорожного сервиса, их эксплуатации, размещения и эксплуатации рекламных конструкций устанавливаются Федеральным законом от 8 ноября 2007 года N 257-ФЗ "Об автомобильных дорогах и о дорожной деятельности в Российской Федерации и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

**Глава 8. Публичные слушания.**

**Статья 24. Общие положения о порядке проведения публичных слушаний.**

1. Порядок проведения публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки Усть-Зулинского сельского поселения осуществляется в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, решением Земского Собрания Юрлинского муниципального района, настоящими Правилами.

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

3. Публичные слушания проводятся с целью:

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

обеспечения прав граждан в принятии решений по вопросам землепользования и застройки Усть-Зулинского сельского поселения.

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

4.1. проект генерального плана Усть-Зулинского сельского поселения и внесение в него изменений;

4.2. проект Правил землепользования и застройки Усть-Зулинского сельского поселения; внесение изменений в Правила;

4.3. проекты планировки территорий и проекты межевания территорий;

4.4. предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства;

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

5. Решение о проведении публичных слушаний по проекту Генерального плана Усть-Зулинского сельского поселения и внесению изменений в Генеральный план, по проекту Правил землепользования и застройки Усть-Зулинского сельского поселения и внесению изменений в Правила, проектам планировки территорий и проектам межевания территорий, по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального принимается Главой района – главой Администрации Юрлинского муниципального района.

6. Информация о проведении публичных слушаний подлежит публикации в газете "Вестник Юрлы" и размещению на официальном сайте Администрации Юрлинского муниципального района "Интернет".

7. Материалы для проведения публичных слушаний готовятся Комиссией по землепользованию и застройке.

8. Продолжительность проведения публичных слушаний составляет:

8.1. по проекту Правил землепользования и застройки Усть-Зулинского сельского поселения и внесению изменений в Правила - не менее двух и не более четырех месяцев со дня опубликования такого проекта;

8.2. по проекту генерального плана Усть-Зулинского сельского поселения и внесению в него изменений - не менее одного и не более трех месяцев с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

8.3. по проекту планировки территории и проекту межевания территории не может быть менее одного месяца и более трех месяцев со дня оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний;

8.4. по вопросам предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка и объекта капитального строительства, предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства - не может быть более одного месяца с момента оповещения жителей поселения о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаний.

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

наименование и состав обсуждаемых материалов;

информацию о месте, сроке, времени и условиях ознакомления с обсуждаемыми материалами;

порядок и срок подачи замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;

рабочий телефон и номер служебного кабинета представителя Комиссии, на которого возложена ответственность за сбор замечаний и предложений к обсуждаемым материалам;

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

10. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний заинтересованным лицам и жителям в период рабочего времени Комиссией предоставляется возможность ознакомления с обсуждаемыми материалами.

11. Со дня опубликования информации о проведении публичных слушаний заинтересованные лица и жители вправе в письменной форме направлять в Комиссию свои предложения и замечания, касающиеся обсуждаемых материалов. Данные предложения и замечания подлежат обязательной регистрации, рассмотрению Комиссией по землепользованию и застройке Усть-Зулинского сельского поселения и включению в протокол публичных слушаний.

12. При проведении публичных слушаний всем заинтересованным лицам и жителям должны быть обеспечены равные возможности для выражения своего мнения. Мнения заинтересованных лиц и жителей учитываются только в случае представления их в Комиссию по землепользованию и застройке Усть-Зулинского сельского поселения в письменном виде.

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

14. К Протоколу прилагаются:

копия решения о назначении публичных слушаний;

копии предложений и замечаний заинтересованных лиц и жителей поселения, поступивших в письменном виде в Комиссию в период проведения публичных слушаний;

копии публикаций в средствах массовой информации по обсуждаемым материалам.

15. Протокол подписывается председательствующим и секретарем на публичных слушаниях. Обязательным приложением к протоколу является список присутствующих.

16. Срок подготовки Протокола не должен превышать 5 рабочих дней.

17. Результаты публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, в течение семи дней со дня принятия такого решения и размещаются на официальном сайте Администрации Юрлинского муниципального района"Интернет".

**Статья 25. Публичные слушания по вопросам предоставления разрешений на условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства и на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства**

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

2. В срок не позднее 10 дней после получения заявки заинтересованного лица о предоставлении указанных в [пункте 1](#Par47) настоящей статьи разрешений Комиссия:

обеспечивает информирование граждан о проведении публичных слушаний;

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

в случае, если условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства или отклонение от предельных параметров может оказать негативное воздействие на окружающую среду, информирует о проведении публичных слушаний правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства, подверженных риску такого негативного воздействия.

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

4. Результаты публичных слушаний подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещению указанного сообщения на официальном сайте Администрации Юрлинского муниципального района "Интернет".

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

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

7. На основании заключения о результатах публичных слушаний Комиссия осуществляет подготовку рекомендаций Главе района- главе Администрации Юрлинского муниципального района о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства или предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо в его отказе с указанием причин.

8. На основании вышеуказанных рекомендаций Глава района – глава Администрации Юрлинского муниципального района в течение трех дней принимает решение о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельных участков и объектов капитального строительства или предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства либо об отказе в его предоставлении.

Решение подлежит опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещению указанного сообщения на официальном сайте Администрации Юрлинского муниципального района "Интернет".

**Глава 9. Строительные изменения недвижимости.**

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на земельные участки и иные объекты недвижимости, которые не являются 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 26. Право на строительные изменения недвижимости и основание для его реализации. Виды строительных изменений недвижимости.**

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

Право на строительные изменения недвижимости может быть реализовано при наличии разрешения на строительство. Исключения составляют случаи, определенные градостроительным законодательством и  пунктом 3 настоящей статьи.

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

- не требуется разрешения на строительство,

- требуется разрешение на строительство.

3. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

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

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

- выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 40 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 сооружения 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, могущие возникнуть в результате осуществления таких действий.

4. Разрешение на строительство предоставляется в порядке, определенном в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 38 настоящих Правил для строительных изменений недвижимости, за исключением указанных в пункте 3 настоящей статьи.

**Статья 27. Подготовка проектной документации.**

1. Назначение, состав, содержание, порядок подготовки и утверждения проектной документации определяется градостроительным законодательством.

Подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. На основании проектной документации предоставляются разрешения на строительство, кроме случаев, определенных градостроительным законодательством и в указанных в пункте 3 статьи 36 настоящих Правил.

3. Проектная документация подготавливается применительно к зданиям, строениям, сооружениям и их частям, реконструируемым, создаваемым в границах сформированного земельного участка на основании градостроительного плана земельного участка.

4. Проектная документация подготавливается на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями проектной документации, далее в настоящей статье - исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, осуществляющим архитектурно-строительное проектирование.

Отношения между застройщиками (заказчиками) и исполнителями регулируются гражданским законодательством.

5. 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 18 настоящих Правил, с указанием исполнителю об обязательном соблюдении градостроительных регламентов, красных линий, границ зон действия публичных сервитутов, иных требований градостроительного плана земельного участка;

- результаты инженерных изысканий либо указание исполнителю обеспечить проведение инженерных изысканий;

- технические условия подключения проектируемого объекта 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 намерения застройщика (заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством, настоящим пунктом как обязательные документы, включаемые в задание.

6. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания.

Не допускаются подготовка и реализация проектной документации без выполнения соответствующих инженерных изысканий.

Порядок проведения инженерных изысканий для подготовки проектной документации и осуществления строительства, состав и формы документов, отражающих результаты инженерных изысканий, определяются в соответствии градостроительным законодательством нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся на основании договоров, заключаемых между застройщиками (заказчиками) и физическими, юридическими лицами (исполнителями), которые соответствуют требованиям законодательства, предъявляемым к лицам, выполняющим инженерные изыскания.

Отношения между застройщиками (заказчиками) 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.

7. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам 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.

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 предоставляется организациями, осуществляющими эксплуатацию сетей инженерно-технического обеспечения, без взимания платы в течение четырнадцати дней по запросу органа местного самоуправления 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.

Порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения может устанавливаться Правительством Российской Федерации.

8. 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.

9. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны расположения соответствующего земельного участка, градостроительным планом земельного участка;

- техническими регламентами (до их принятия – строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами, действующими на момент подготовки проектной документации);

- 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).

10. Проектная документация утверждается застройщиком или заказчиком.

11. 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.

12. В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации проектная документация объектов капитального строительства подлежит государственной экспертизе, за исключением проектной документации следующих объектов капитального строительства:

1) отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи (объекты индивидуального жилищного строительства);

2) жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять 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);

3) многоквартирные дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из одной или нескольких блок-секций, количество которых не превышает четырех, в каждой из которых находятся несколько квартир и помещения общего пользования и каждая из которых имеет отдельный подъезд с выходом на территорию общего пользования;

4) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров и которые не предназначены для проживания граждан и осуществления производственной деятельности;

5) отдельно стоящие объекты капитального строительства с количеством этажей не более чем два, общая площадь которых составляет не более чем 1500 квадратных метров, которые предназначены для осуществления производственной деятельности и для которых не требуется установление санитарно-защитных зон или для которых в пределах границ земельных участков, на которых расположены такие объекты, требуется установление санитарно-защитных зон.

Застройщик или заказчик либо осуществляющее на основании договора с застройщиком или заказчиком подготовку проектной документации лицо может направить проектную документацию на негосударственную экспертизу, которая проводится на основании договора аккредитованными организациями в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

13. Результатом государственной экспертизы проектной документации является заключение о соответствии (положительное заключение) или несоответствии (отрицательное заключение) проектной документации требованиям технических регламентов, в том числе санитарно-эпидемиологическим, экологическим требованиям, требованиям государственной охраны объектов культурного наследия, требованиям пожарной, промышленной, ядерной, радиационной и иной безопасности, а также результатам инженерных изысканий и оценка соответствия результатов инженерных изысканий требованиям технических регламентов.

Порядок организации и проведения государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий, размер платы за проведение государственной экспертизы проектной документации и результатов инженерных изысканий и порядок ее взимания устанавливаются Правительством Российской Федерации.

**Статья 28. Выдача разрешений на строительство.**

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

 2. Строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, предусмотренных статьей 51 Градостроительного кодекса РФ.

3. Не допускается выдача разрешений на строительство при отсутствии правил землепользования и застройки, за исключением строительства, реконструкции объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения муниципальных районов, объектов капитального строительства на земельных участках, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов или для которых не устанавливаются градостроительные регламенты, и в иных предусмотренных федеральными законами случаях.

 4. В границах Усть-Зулинского сельского поселения разрешение на строительство выдается Отделом по архитектуре, строительству и дорожному хозяйству Администрации Юрлинского муниципального района. Разрешение на строительство на земельном участке, на который не распространяется действие градостроительного регламента или для которого не устанавливается градостроительный регламент, выдается федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления в соответствии с их компетенцией.

Органом местного самоуправления муниципального района в случае, если строительство объекта капитального строительства планируется осуществить на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района, и в случае реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на территориях двух и более поселений или на межселенной территории в границах муниципального района.

Разрешение на строительство выдается уполномоченными федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства федерального, регионального значения, при размещении которых допускается изъятие, в том числе путем выкупа, земельных участков.

5. Застройщик утверждает проектную документацию и направляет заявление о предоставлении разрешения на строительство, к которому прилагаются следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

1.1) при наличии соглашения о передаче в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления полномочий государственного (муниципального) заказчика, заключенного при осуществлении бюджетных инвестиций, - указанное соглашение, правоустанавливающие документы на земельный участок правообладателя, с которым заключено это соглашение;

2) градостроительный план земельного участка, выданный не ранее чем за три года до дня представления заявления на получение разрешения на строительство, или в случае выдачи разрешения на строительство линейного объекта реквизиты проекта планировки территории и проекта межевания территории;

3) материалы, содержащиеся в проектной документации:

а) пояснительная записка;

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

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

г) архитектурные решения;

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

е) проект организации строительства объекта капитального строительства;

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

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

4) положительное заключение экспертизы проектной документации объекта капитального строительства (применительно к отдельным этапам строительства в случае, предусмотренном частью 12.1 статьи 48 Градостроительного Кодекса РФ), если такая проектная документация подлежит экспертизе в соответствии со статьей 49 Градостроительного Кодекса, положительное заключение государственной экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 3.4 статьи 49 настоящего Кодекса РФ, положительное заключение государственной экологической экспертизы проектной документации в случаях, предусмотренных частью 6 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ;

4.1) заключение, предусмотренное частью 3.5 статьи 49 Градостроительного Кодекса РФ, в случае использования модифицированной проектной документации;

5) разрешение на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции (в случае, если застройщику было предоставлено такое разрешение в соответствии со статьей 40 Градостроительного Кодекса РФ);

6) согласие всех правообладателей объекта капитального строительства в случае реконструкции такого объекта, за исключением указанных в [пункте 6.2](#Par27) настоящей части случаев реконструкции многоквартирного дома;

6.1) в случае проведения реконструкции государственным (муниципальным) заказчиком, являющимся органом государственной власти (государственным органом), Государственной корпорацией по атомной энергии "Росатом", Государственной корпорацией по космической деятельности "Роскосмос", органом управления государственным внебюджетным фондом или органом местного самоуправления, на объекте капитального строительства государственной (муниципальной) собственности, правообладателем которого является государственное (муниципальное) унитарное предприятие, государственное (муниципальное) бюджетное или автономное учреждение, в отношении которого указанный орган осуществляет соответственно функции и полномочия учредителя или права собственника имущества, - соглашение о проведении такой реконструкции, определяющее в том числе условия и порядок возмещения ущерба, причиненного указанному объекту при осуществлении реконструкции;

6.2) решение общего собрания собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме, принятое в соответствии с жилищным законодательством в случае реконструкции многоквартирного дома, или, если в результате такой реконструкции произойдет уменьшение размера общего имущества в многоквартирном доме, согласие всех собственников помещений и машино-мест в многоквартирном доме;

7) копия свидетельства об аккредитации юридического лица, выдавшего положительное заключение негосударственной экспертизы проектной документации, в случае, если представлено заключение негосударственной экспертизы проектной документации;

8) документы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия, в случае, если при проведении работ по сохранению объекта культурного наследия затрагиваются конструктивные и другие характеристики надежности и безопасности такого объекта.

 6. В целях строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства застройщик направляет заявление о выдаче разрешения на строительство в Отдел по архитектуре, строительству и дорожному хозяйству Администрации Юрлинского муниципального района либо через многофункциональный центр. Для принятия решения о выдаче разрешения на строительство необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

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

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

4) описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства в случае, если строительство или реконструкция объекта индивидуального жилищного строительства планируется в границах территории исторического поселения федерального или регионального значения. Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства включает в себя его описание в текстовой форме и графическое описание. Описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства в текстовой форме включает в себя указание на параметры объекта индивидуального жилищного строительства, цветовое решение его внешнего облика, планируемые к использованию строительные материалы, определяющие внешний облик такого объекта, а также описание иных характеристик такого объекта, требования к которым установлены градостроительным регламентом в качестве требований к архитектурным решениям объекта капитального строительства. Графическое описание представляет собой изображение внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства, включая его фасады и конфигурацию объекта.

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

 Документы, указанные в пункте 1 части 4 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

7. Не допускается требовать иные документы для получения разрешения на строительство, за исключением указанных в пунктах 3 и 4 настоящей статьи документов.

8. Заведующий Отделом по архитектуре, строительству и дорожному хозяйству Администрации Юрлинского муниципального района в течение семи рабочих дней со дня получения заявления о выдаче разрешения на строительство, за исключением случая, предусмотренного частью 11.1 статьи 51 Градостроительного Кодекса РФ:

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

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

3) выдают разрешение на строительство или отказывают в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа.

 9. Уполномоченные на выдачу разрешений на строительство органы по заявлению застройщика могут выдать разрешение на отдельные этапы строительства, реконструкции.

Неполучение или несвоевременное получение документов, запрошенных в соответствии с частью 4.1 настоящей статьи, не может являться основанием для отказа в выдаче разрешения на строительство.

10. Отказ в выдаче разрешения на строительство может быть обжалован застройщиком в судебном порядке.

11. Выдача разрешения на строительство не требуется в случае:

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

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

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

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

4.1) капитального ремонта объектов капитального строительства;

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

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

 12. Форма разрешения на строительство устанавливается Правительством Российской Федерации.

13. Застройщик в течение десяти дней со дня получения разрешения на строительство обязан безвозмездно передать в орган, выдавший разрешение на строительство, сведения о площади, о высоте и количестве этажей планируемого объекта капитального строительства, о сетях инженерно-технического обеспечения, один экземпляр копии результатов инженерных изысканий и по одному экземпляру копий разделов проектной документации, предусмотренных, или один экземпляр копии схемы планировочной организации земельного участка с обозначением места размещения объекта индивидуального жилищного строительства для размещения в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности. Указанные в настоящей части документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) могут быть направлены в электронной форме. В случае получения разрешения на строительство объекта капитального строительства в границах территории исторического поселения застройщик в течение десяти дней со дня получения указанного разрешения обязан также безвозмездно передать в такой орган раздел проектной документации объекта капитального строительства или описание внешнего облика объекта индивидуального жилищного строительства, за исключением случая, если строительство или реконструкция такого объекта планируется в соответствии с типовым архитектурным решением объекта капитального строительства.

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

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

15. Срок действия разрешения на строительство при переходе права на земельный участок и объекты капитального строительства сохраняется в случае уведомления органа, выдавшего разрешения на строительство.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Статья 29. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт объекта капитального строительства.**

1. Лицами, осуществляющими строительство, могут являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо, соответствующие требованиям законодательства Российской Федерации, предъявляемым к лицам, осуществляющим строительство (далее - лица, осуществляющие строительство).

2. При осуществлении строительства, реконструкции объекта капитального строительства лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию на основании договора с застройщиком или заказчиком, застройщик или заказчик должен подготовить земельный участок для строительства и объект капитального строительства для реконструкции, а также передать лицу, осуществляющему строительство, материалы инженерных изысканий, проектную документацию, разрешение на строительство реконструкцию.. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик или заказчик должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства.

3. В случае, если в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации при осуществлении строительства, реконструкции, капитального ремонта объекта капитального строительства предусмотрен государственный строительный надзор, застройщик или заказчик заблаговременно, но не позднее чем за семь рабочих дней до начала строительства, реконструкции объекта капитального строительства должен направить в уполномоченные на осуществление государственного строительного надзора федеральный орган исполнительной власти, орган исполнительной власти субъекта Российской Федерации (далее также - органы государственного строительного надзора) извещение о начале таких работ, к которому прилагаются следующие документы:

1) копия разрешения на строительство;

2) проектная документация в объеме, необходимом для осуществления соответствующего этапа строительства;

3) копия документа о вынесении на местность линий отступа от красных линий (разбивочный чертеж);

4) общий и специальные журналы, в которых ведется учет выполнения работ.

5) положительное заключение экспертизы проектной документации в случае, если проектная документация объекта капитального строительства подлежит экспертизе.

4. Лицо, осуществляющее строительство, обязано осуществлять строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства в соответствии с заданием застройщика или заказчика (в случае осуществления строительства, реконструкции на основании договора), проектной документацией, требованиями градостроительного плана земельного участка, требованиями технических регламентов и при этом обеспечивать безопасность работ для третьих лиц и окружающей среды, выполнение требований безопасности труда, сохранности объектов культурного наследия. Лицо, осуществляющее строительство, также обязано обеспечивать доступ на территорию, на которой осуществляются строительство, реконструкция объекта капитального строительства, представителей застройщика или заказчика, органов государственного строительного надзора, предоставлять им необходимую документацию, проводить строительный контроль, обеспечивать ведение исполнительной документации, извещать застройщика или заказчика, представителей органов государственного строительного надзора о сроках завершения работ, которые подлежат проверке, обеспечивать устранение выявленных недостатков и не приступать к продолжению работ до составления актов об устранении выявленных недостатков, обеспечивать контроль за качеством применяемых строительных материалов.

5. Отклонение параметров объекта капитального строительства от проектной документации, необходимость которого выявилась в процессе строительства, реконструкции такого объекта, допускается только на основании вновь утвержденной застройщиком или заказчиком проектной документации после внесения в нее соответствующих изменений в порядке, установленном Правительством Российской Федерации.

6. В случае обнаружения объекта, обладающего признаками объекта культурного наследия, в процессе строительства, реконструкции лицо, осуществляющее строительство, должно приостановить строительство, реконструкцию, известить об обнаружении такого объекта органы, предусмотренные законодательством Российской Федерации об объектах культурного наследия.

7. Требования к подготовке земельных участков для строительства и объекта капитального строительства для реконструкции, состав и порядок ведения исполнительной документации, форма и порядок ведения общего и специальных журналов, в которых ведется учет выполнения работ, порядок осуществления строительства, реконструкции, порядок консервации объекта капитального строительства могут устанавливаться нормативными правовыми актами Российской Федерации.

8. В процессе строительства, реконструкции проводится:

- государственный строительный контроль применительно к объектам, проектная документация которых в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит государственной экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией – в соответствии с законодательством и в порядке пункта 9 настоящей статьи;

- строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства - в соответствии с законодательством и в порядке пункта 10 настоящей статьи.

9. Государственный строительный контроль осуществляется применительно к объектам, указанным в пункте 8 настоящей статьи. Предметом государственного строительного надзора является проверка соответствия выполняемых работ в процессе строительства, реконструкции объектов капитального строительства требованиям технических регламентов и проектной документации.

В границах Усть-Зулинского сельского поселения государственный строительный надзор осуществляется:

- уполномоченным федеральным органом исполнительной власти,

- уполномоченным органом исполнительной власти Пермского края.

Государственный строительный контроль осуществляется федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, при строительстве, реконструкции объектов использования атомной энергии (в том числе ядерных установок, пунктов хранения ядерных материалов и радиоактивных веществ), опасных производственных объектов, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), определяемых в соответствии с законодательством Российской Федерации, объектов обороны и безопасности, объектов, сведения о которых составляют государственную тайну, особо опасных, технически сложных и уникальных объектов.

Государственный строительный контроль осуществляется органом исполнительной власти Пермского края, уполномоченным на осуществление государственного строительного надзора, за строительством, реконструкцией, иных, кроме указанных в абзаце 5 данного пункта настоящей статьи, объектов капитального строительства, если при их строительстве, реконструкции, предусмотрено осуществление государственного строительного надзора.

Должностные лица, осуществляющие государственный строительный надзор, имеют право беспрепятственного доступа на все объекты капитального строительства, подпадающие под действие государственного строительного надзора.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается Правительством Российской Федерации.

10. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитальный ремонт объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, в соответствии со статьей 53 Градостроительного кодекса РФ.

11. Обустройство строительной площадки выполняется в соответствии с действующими нормативными документами и проектной документацией.

12. На земельных участках, отведенных под строительство, обязательна установка стендов (размерами не менее 1 кв. м) с подробной информацией о строящемся объекте. Информация должна быть размещена до начала подготовительных работ и должна содержать:

- название объекта;

- план объекта;

- реквизиты заказчика и подрядчика;

- сроки строительства.

13. При производстве работ в зоне существующей застройки выполняются тротуары, переходные мостики, переходы с поручнями и объездные проезды, обеспечивающие безопасное движение пешеходов и проезд автотранспорта.

14. Внутриплощадочные и подъездные пути выполняются с условием исключения выноса грязи на улицы, а перед выездом со стройплощадки устанавливаются эстакада и пункт для мойки колес автотранспорта.

15. Ограждение строительной площадки должно соответствовать ГОСТ 23407-78 "Ограждения инвентарные строительных площадок и участков производства строительно-монтажных работ".

16. Для безопасного проведения работ в темное время суток должно предусматриваться освещение строительной площадки.

17. Запрещаются с 23 часов ночи до 6 часов утра организация и проведение вблизи жилой застройки строительных, ремонтных, погрузочно-разгрузочных и других работ, которые ведутся с нарушением тишины, за исключением спасательных, аварийно-восстановительных и других неотложных работ, связанных с обеспечением личной и общественной безопасности граждан.

18. Строительная площадка должна содержаться в надлежащем санитарном состоянии. На период строительства подрядчик осуществляет очистку и вывозку снега и мусора как со строительной площадки, так и с прилегающей территории, отведенной ему на период строительства.

19. Запрещается установка строительной техники, складирование строительных материалов и оборудования за пределами отведенного земельного участка.

20. При необходимости прекращения работ или их приостановления более чем на шесть месяцев застройщик (заказчик) должен обеспечить консервацию объекта капитального строительства и письменно уведомить об этом Администрацию района.

Консервация объекта - временная приостановка работ по строительству (реконструкции) объекта, сопровождающаяся рядом организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность и безопасность объекта до возобновления его строительства (реконструкции).

21. Решение о консервации строящегося объекта принимает застройщик (заказчик) или его доверенные лица. Решение о консервации объекта должно содержать перечень организационно-технических мероприятий, направленных на сохранность объекта в период консервации и безопасность для окружающей среды и человека.

22. Работы по прекращению консервации объекта, включая восстановительные работы, выполняются на основании оформленного в установленном порядке разрешения на строительство.

**Статья 30. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.**

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

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

- комплект документации с подписями ответственных за строительство, реконструкцию лиц, удостоверяющими соответствие выполненных работ установленным требованиям и техническим условиям на присоединение объектов капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения, а также с отметками о внесении в документацию изменений, выполненных в установленном порядке;

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

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

- паспорта на установленное оборудование;

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

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

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

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

- заключения организаций, ответственных за эксплуатацию сетей и объектов инженерно-технического обеспечения о готовности подключения построенного, реконструированного объекта к этим сетям при обязательном предоставлении заказчиком этим организациям исполнительной документации и геодезических схем линий инженерных коммуникаций (планы и профили);

- иные предусмотренные законодательством и договором документы.

2. Застройщик (заказчик):

- проверяет комплектность и правильность оформления представленных подрядчиком документов;

- проверяет качество объекта - соответствие фактического состояния объекта, его элементов, инженерных систем и оборудования требованиям проектной документации, техническим регламентам и требованиям договора (путем контроля состава и качества выполненных строительных работ; опробований и испытаний инженерных систем объекта; индивидуальных и комплексных испытаний технологического оборудования, пробного выпуска продукции; испытаний строительных конструкций зданий и сооружений в случаях, предусмотренных техническими регламентами);

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

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

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

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

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

4. Для принятия решения о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию необходимы следующие документы:

1) правоустанавливающие документы на земельный участок;

2) градостроительный план земельного участка или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта проект планировки территории и проект межевания территории;

3) разрешение на строительство;

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

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

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

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

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

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

10) Указанные в пунктах 6 и 9 части 4 настоящей статьи документ и заключение должны содержать информацию о нормативных значениях показателей, включенных в состав требований энергетической эффективности объекта капитального строительства, и о фактических значениях таких показателей, определенных в отношении построенного, реконструированного объекта капитального строительства в результате проведенных исследований, замеров, экспертиз, испытаний, а также иную информацию, на основе которой устанавливается соответствие такого объекта требованиям энергетической эффективности и требованиям его оснащенности приборами учета используемых энергетических ресурсов. При строительстве, реконструкции многоквартирного дома заключение органа государственного строительного надзора также должно содержать информацию о классе энергетической эффективности многоквартирного дома, определяемом в соответствии с законодательством об энергосбережении и о повышении энергетической эффективности.

4.1 Документы (их копии или сведения, содержащиеся в них), указанные в пунктах 1, 2, 3 и 9 части 4 настоящей статьи, запрашиваются органами, указанными в части 3 настоящей статьи, в государственных органах, органах местного самоуправления и подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

4.2. Документы, указанные в пунктах 1, 4, 5, 6, 7 и 8 части 4 настоящей статьи, направляются заявителем самостоятельно, если указанные документы (их копии или сведения, содержащиеся в них) отсутствуют в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций. Если документы, указанные в настоящей части, находятся в распоряжении органов государственной власти, органов местного самоуправления либо подведомственных государственным органам или органам местного самоуправления организаций, такие документы запрашиваются органом, указанным в части 2 настоящей статьи, в органах и организациях, в распоряжении которых находятся указанные документы, если застройщик не представил указанные документы самостоятельно.

5. Орган или уполномоченная организация, осуществляющая государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, выдавшие разрешение на строительство, в течение десяти дней со дня поступления заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию обязаны обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, указанных в части 3 настоящей статьи, осмотр объекта капитального строительства и выдать заявителю разрешение на ввод объекта в эксплуатацию или отказать в выдаче такого разрешения с указанием причин отказа. В ходе осмотра построенного, реконструированного объекта капитального строительства осуществляется проверка соответствия такого объекта требованиям, установленным в разрешении на строительство, градостроительном плане земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекте планировки территории и проекте межевания территории, а также требованиям проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов, за исключением случаев осуществления строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства. В случае, если при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства осуществляется государственный строительный надзор, осмотр такого объекта органом, выдавшим разрешение на строительство, не проводится.

6. Основанием для принятия решения об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является:

Исчерпывающий перечень оснований для отказа в приеме документов, необходимых для предоставления муниципальной услуги:

1) отсутствие документов, указанных в частях 3 и 4 настоящей статьи;

2) несоответствие объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, или в случае строительства, реконструкции, капитального ремонта линейного объекта требованиям проекта планировки территории и проекта межевания территории;

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

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

5) несоответствие объекта капитального строительства разрешенному использованию земельного участка и (или) ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка градостроительным регламентом.

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

В разрешении на ввод объекта в эксплуатацию должны содержаться сведения об объекте капитального строительства, необходимые для постановки построенного объекта капитального строительства на государственный учет или внесения изменений в документы государственного учета реконструированного объекта капитального строительства.

8. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается Правительством Российской Федерации.

**Глава 10. Внесение изменений в правила землепользования и застройки.**

**Статья 31. Порядок внесения изменений в Правила.**

1. Под изменениями в настоящие Правила землепользования и застройки подразумеваются любые изменения текста Правил землепользования и застройки, карты градостроительного зонирования либо градостроительных регламентов.

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

несоответствие правил землепользования и застройки генеральному плану Усть-Зулинского сельского поселения, схеме территориального планирования муниципального района, возникшее в результате внесения в такие генеральные планы или схему территориального планирования муниципального района изменений;

поступление от уполномоченного Правительством Российской Федерации федерального органа исполнительной власти обязательного для исполнения в сроки, установленные законодательством Российской Федерации, предписания об устранении нарушений ограничений использования объектов недвижимости, установленных на приаэродромной территории, которые допущены в правилах землепользования и застройки поселения, межселенной территории.

поступление предложений об изменении границ территориальных зон, изменении градостроительных регламентов.

3. С предложениями о внесении изменений в Правила землепользования и застройки могут выступать:

федеральные органы исполнительной власти в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства федерального значения;

органы исполнительной власти Пермского края в случаях, если Правила землепользования и застройки могут воспрепятствовать функционированию, размещению объектов капитального строительства регионального значения;

органы местного самоуправления поселения в случаях, если необходимо совершенствовать порядок регулирования землепользования и застройки на соответствующей территории поселения;

физические или юридические лица в инициативном порядке либо в случаях, если в результате применения Правил землепользования и застройки земельные участки и объекты капитального строительства не используются эффективно, причиняется вред их правообладателям, снижается стоимость земельных участков и объектов капитального строительства, не реализуются права и законные интересы граждан и их объединений.

4. Предложение о внесении изменений в Правила землепользования и застройки с обоснованием направляется в письменной форме в Комиссию по землепользованию и застройке. Порядок направления и рассмотрения предложений о внесении изменений в Правила землепользования и застройки определяется постановлением Администрации Юрлинского муниципального района.

5. Комиссия в течение тридцати дней со дня поступления предложения о внесении изменения в Правила землепользования и застройки осуществляет подготовку заключения, в котором содержатся рекомендации о внесении в соответствии с поступившим предложением изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении такого предложения с указанием причин отклонения, и направляет это заключение Главе района – главе Администрации Юрлинского муниципального района.

6. Глава района – глава Администрации Юрлинского муниципального района с учетом рекомендаций, содержащихся в заключении Комиссии, в течение тридцати дней принимает решение о подготовке проекта о внесении изменения в Правила землепользования и застройки или об отклонении предложения о внесении изменения в данные Правила с указанием причин отклонения и направляет копию такого решения заявителям.

Не позднее чем по истечении десяти дней с даты принятия указанного решения Глава района – глава Администрации Юрлинского муниципального района обеспечивает опубликование сообщения о принятии такого решения в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещение указанного сообщения на официальном сайте Администрации Юрлинского муниципального района в сети "Интернет".

7. Подготовка проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки осуществляется с учетом положения о территориальном планировании, содержащемся в Генеральном плане Усть-Зулинского сельского поселения, с учетом требований технических регламентов, результатов публичных слушаний и предложений заинтересованных лиц.

Проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки подлежит обязательному рассмотрению на публичных слушаниях, проводимых по решению Главы района – главы Администрации Юрлинского муниципального района, принимаемому в срок не позднее чем через десять дней со дня получения указанного проекта.

9. После завершения публичных слушаний по проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки Комиссия, с учетом результатов таких публичных слушаний, обеспечивает внесение изменений в проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки и представляет указанный проект Главе района – главе Администрации Юрлинского муниципального района. Обязательными приложениями к проекту о внесении изменений в Правила землепользования и застройки являются протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

Глава района – глава Администрации Юрлинского муниципального района в течение десяти дней после представления ему проекта о внесении изменений в Правила землепользования и застройки с обязательными приложениями принимает решение о направлении указанного проекта в установленном порядке в Земское Собрание Юрлинского муниципального района или об отклонении проекта и направлении его на доработку.

10. При внесении изменений в Правила землепользования и застройки на рассмотрение Земскому Собранию Юрлинского муниципального района представляются:

проект о внесении изменений в Правила землепользования и застройки с пояснительной запиской;

протокол публичных слушаний и заключение о результатах публичных слушаний.

11. Утвержденные Земским Собранием Юрлинского муниципального района изменения в Правила землепользования и застройки подлежат опубликованию в порядке, установленном для официального опубликования муниципальных правовых актов, иной официальной информации, и размещаются на официальном сайте Администрации Юрлинского муниципального района в сети "Интернет" и федеральной государственной информационной системе территориального планирования.

**Часть II. Картографические документы и градостроительные регламенты**

**Глава 11. Карта градостроительного зонирования Усть-Зулинского сельского поселения**

 **Статья 32. Карта зонирования территории Усть-Зулинского сельского поселения**

1. На карте градостроительного зонирования устанавливаются границы территориальных зон. Границы территориальных зон должны отвечать требованию принадлежности каждого земельного участка только к одной территориальной зоне. 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.

2. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия, границы территорий исторических поселений федерального значения, границы территорий исторических поселений регионального значения. Границы указанных зон и территорий могут отображаться на отдельных картах.

3. На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке устанавливаются территории, в границах которых предусматривается осуществление деятельности по комплексному и устойчивому развитию территории, в случае планирования осуществления такой деятельности. Границы таких территорий устанавливаются по границам одной или нескольких территориальных зон и могут отображаться на отдельной карте.

На карте градостроительного зонирования установлены территориальные зоны (статья 33).

**«Статья 33. Перечень территориальных зон. Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости**

**Перечень территориальных зон**

|  |  |
| --- | --- |
|  | **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| Ж-3 | Зона застройки индивидуальными жилыми домами |
|  | **ОБЩЕСТВЕННО- ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** |
| О-2 | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
|  | **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ** |
| К-1 | Зона производственно-коммунальных объектов  |
|  | **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| Т-1 | Зона транспортной инфраструктуры |
| И-1 | Зона инженерной инфраструктуры |
|  | **ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| СХ-1 | Зона сельскохозяйственного использования |
|  | **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| СН-1 | зона специального назначения, связанная с захоронениями |
|  |  **ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| ТОП-1 | Зона рекреационного назначения |
|  | **ЗОНА ОБЩЕГО ПОЛЬЗОВАНИЯ** |

**Градостроительные регламенты по видам и параметрам разрешенного использования недвижимости**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **\*Классификатор (числовое обозначение) вида разрешенного исп. Земельного участка**  | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные****параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
|  **ЖИЛЫЕ ЗОНЫ** |
| **Ж-3** | **Зона застройки индивидуальными жилыми домами.**  |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (2.1) | Для индивидуального жилищного строительства | 1. Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства 500 м2.

Максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительств 2500 м2.2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- со стороны улицы – 5 м (красная линия).- со стороны соседнего земельного участка – 1 м (при этом соблюдая минимальные противопожарные расстояния)3. Максимальный процент застройки земельного участка для индивидуального жилого дома 60%.4. Предельное количество этажей -3 этажа (включая мансардный и подземный этаж).При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок. Отдельно стоящие хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома. Требования к ограждению земельных участков: характер ограждения и его высота со всех сторон участка должны быть единообразными. Высота ограждения - не более 1,8 метра. Со стороны улицы ограждение может быть сплошным, для остальных сторон участка ограждение должно быть прозрачным. Расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 4 м. Расстояние от границы участка должно быть не менее, м: до стены жилого дома - 3; до хозяйственных построек - 1. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. |
|  | (2.2) | Для ведения личного подсобного хозяйства  | 1. Минимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства 800 м2

Максимальная площадь земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства 5000 м21. Максимальный процент застройки земельного участка для ведения личного подсобного хозяйства - 50%
2. Предельное количество этажей – 3 этажа (включая мансардный и подземный этаж).

4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- со стороны улицы – 5 м (красная линия) соблюдая красную линию существующей застройки.- со стороны соседнего земельного участка – 1 м (при этом соблюдая минимальные противопожарные расстояния)При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок. Отдельно стоящие хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома. Требования к ограждению земельных участков: характер ограждения и его высота со всех сторон участка должны быть единообразными. Высота ограждения - не более 1,8 метра. Со стороны улицы ограждение может быть сплошным, для остальных сторон участка ограждение должно быть прозрачным.Расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 4 м. Расстояние от границы участка должно быть не менее, м: до стены жилого дома - 3; до хозяйственных построек - 1. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. |
|  | (2.3) | Блокированная жилая застройка  | 1. Минимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки 1500 м2
2. Максимальная площадь земельного участка для блокированной жилой застройки 3000 м2

Максимальное количество этажей - 2.3. Максимальный процент застройки - 50%.4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- со стороны улицы – 5 м (красная линия) соблюдая кранную линию существующей застройки.- о стороны соседнего земельного участка – 1 м (при этом соблюдая минимальные противопожарные расстояния)При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок. Отдельно стоящие хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома. Требования к ограждению земельных участков: характер ограждения и его высота со всех сторон участка должны быть единообразными. Высота ограждения - не более 1,8 метра. Со стороны улицы ограждение может быть сплошным, для остальных сторон участка ограждение должно быть прозрачным. При строительстве блокированных жилых домов необходимо обеспечивать условия безопасности среды обитания граждан.Не допускается организация стока дождевой воды, схода снега с крыш, а также стока хозяйственных вод бани и летнего душа на соседний участок, в том числе на земли общего пользования.Расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 4 м. Расстояние от границы участка должно быть не менее, м: до стены жилого дома - 3; до хозяйственных построек - 1. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м.Блокированные жилые дома могут иметь выход на территорию общего пользования. |
|  | (13.1) | Ведение огородничества | 1. Минимальная площадь земельного участка под огородничество 100 м2

Максимальная площадь земельного участка под огородничество 4000 м22. Максимальное количество этажей некапитальных строений и хозяйственных построек - 1.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 15%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- со стороны улицы – 5 м (красная линия) |
| **Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (3.1) | Коммунальное обслуживание  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 100 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 2.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. (красная линия), при существующей застройке соблюдать красную линию существующей застройки.5. допускается размещать объекты, не оказывающие вредного воздействия на окружающую среду (включая шум, вибрацию, магнитные поля, радиационные воздействия, загрязнения почв, воздуха, воды и иные вредные воздействия), за пределами установленных границ участков этих объектов). Размер санитарно-защитных зон для объектов, не являющихся источником загрязнения окружающей среды, должен быть не менее 25м. |
|  | (3.2) | Социальное обслуживание | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 300 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. при существующей застройке соблюдать красную линию существующей застройки. |
|  | (3.8) | Общественное управление  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 3000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 1 м. при существующей застройке соблюдать красную линию существующей застройки. |
|  | (7.2) | Автомобильный транспорт | 1. Площадь земельного участка мест стоянок автомобильного транспорта:- минимальная 20 кв.м;- максимальная 2500 кв.м.2. Площадь земельного участка постов ОВД:- минимальная 50 кв.м;- максимальная 1000 кв.м.3. Для автомобильных дорог и технически связанных с ними сооружений параметры разрешенного использования устанавливаются в соответствии с проектной документацией. |
|  | (2.7.1) | Объекты гаражного назначения | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 50 кв.м;- максимальная 500 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 1.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%4 Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м - со стороны улицы – 5 м (красная линия) |
|  | (3.6) | Культурное развитие | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 1000 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. |
|  | (6.8) | Связь  | 1. 1. Площадь земельного участка:- минимальная 300 кв.м;- максимальная 3500 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 1.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов (зданий):- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 3 м.Для иных сооружений минимальные отступы не устанавливаются. |
|  | (4.4) | Магазины  | 1. Площадь земельного участка:**для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия настоящих правил** параметры использования установить по существующей застройке.**для вновь образуемых земельных участков:**- минимальная 200 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. при существующей застройке соблюдать красную линию существующей застройки. |
|  | (3.4.1) | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  | 1. Площадь земельного участка (0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 га)- минимальная 2000 кв.м;- максимальная 15000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не менее 70%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 3 м. |
|  | (3.5.1) | Дошкольное, начальное и среднее общее образование | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 35 кв.м/чел., но не менее 1000 кв.м.- максимальная 60 кв.м/чел., но не более 40000 кв.м.2.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 40%3. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов:- от границы соседних участков – по нормам инсоляции и освещенности.- от красных линий улиц – 10 м. 4. Максимальное количество этажей – 2. |
|  | (9.3) | Историко-культурная деятельность | В границах данной территориальной зоны параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов указанного разрешенного использования не подлежат установлению (ст. 38, п. 1.1.Градостроительный кодекс РФ). |
|  | (8.3) | Обеспечение внутреннего правопорядка | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 1000 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 23.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов:- от границы соседних участков – 5 м (соблюдая противопожарный разрыв).- от красных линий улиц – 5 м.5. Минимальная ширина фронтальной границы участка – 20 м. |
| **Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (4.3) | Рынки | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 7 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади, - максимальная 14 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади, но не более 2500 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 3 м. |
|  | (3.7) | Религиозное использование | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 1000 кв.м;- максимальная 8000 кв.м.2.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 3 м.4. Максимальное количество этажей – 2.Участок приходского храмового комплекса, как правило, огораживается по всему периметру. Ограду рекомендуется выполнять из декоративных металлических решеток высотой 1,5 - 2,0 м. Допускается не ограждать земельные участки храмов, расположенных в мемориальных комплексах, а также часовен.За пределами ограды храмовых комплексов следует предусматривать стоянки автомобилей из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости храма. |
|  | (4.8) | Развлечения | В границах данной территориальной зоны параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов указанного разрешенного использования не подлежат установлению (ст. 38, п. 1.1.Градостроительный кодекс РФ). |
|  | (5.1) | Спорт | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 2500 кв.м;- максимальная 20000 кв.м.2. Максимальное количество этажей для объектов капитального строительства – 1.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%4.Минимальные отступы для строительства (реконструкции) объектов:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. |

**Примечание:**

Зона малоэтажных индивидуальных жилых домов с участками для индивидуального жилищного строительства и ведения личного подсобного хозяйства выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов жилых домов с низкой плотностью застройки при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Допускается блокировка хозяйственных построек на смежных приусадебных участках по взаимному согласию собственников жилого дома, а также блокировка хозяйственных построек к основному строению.

На одном земельном участке допускается строительство не более одного объекта капитального строительства - жилого дома.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **\*Классификатор (числовое обозначение) вида разрешенного исп. Земельного участка**  | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные****параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ ЗОНЫ** |
| **О-2** | Зона делового, общественного и коммерческого назначения |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (3.2) | Социальное обслуживание  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 300 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. при существующей застройке соблюдать красную линию существующей застройки. |
|  | (3.3) | Бытовое обслуживание  | 1.Минимальная площадь земельных участков отдельно стоящих объектов бытового обслуживания - 800 м2.Максимальная площадь - 20003. Максимальный процент застройки - 80 %. 4. В жилой зоне допускается размещать объекты бытового обслуживания населения, с видами деятельности не имеющими санитарно-защитной зоны.5. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. |
|  | (3.4.1) | Амбулаторно-поликлиническое обслуживание  | 1. Площадь земельного участка (0,1 га на 100 посещений в смену, но не менее 0,2 га)- минимальная 2000 кв.м;- максимальная 15000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка – не менее 70%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 3 м. |
|  | (3.5) | Образование и просвещение  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 35 кв.м/чел., но не менее 1000 кв.м.- максимальная 60 кв.м/чел., но не более 40000 кв.м.2.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 50%3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м.4. . Максимальное количество этажей – 3 |
|  | (3.6) | Культурное развитие  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 1000 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. |
|  | (3.8) | Общественное управление  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 3000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 1 м. при существующей застройке соблюдать красную линию существующей застройки. |
|  | (4.1) | Деловое управление  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 1000 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 1 м. при существующей застройке соблюдать красную линию существующей застройки. |
|  | (4.4) | Магазины  | 1. Площадь земельного участка:**для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия настоящих правил** параметры использования установить по существующей застройке.**для вновь образуемых земельных участков:**- минимальная 200 кв.м;- максимальная 4000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. при существующей застройке соблюдать красную линию существующей застройки. |
|  | (4.5) | Банковская и страховая деятельность  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 1000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. |
|  | (4.6) | Общественное питание  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная – 200 кв.м.- максимальная – 2500 кв.м.2. Максимальное количество этажей - 2.3. Максимальный процент застройки - 80%.4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. |
|  | (4.7) | Гостиничное обслуживание  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 4000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 2.3. Максимальный процент застройки земельных участков объектов - 80%.4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. |
|  | (8.3) | Обеспечение внутреннего правопорядка | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 1000 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 23.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов:- от границы соседних участков – 5 м (соблюдая противопожарный разрыв).- от красных линий улиц – 5 м.5. Минимальная ширина фронтальной границы участка – 20 м. |
|  | (3.10.1) | Амбулаторное ветеринарное обслуживание  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 12000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 3 м. |
| **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**  |
|  | (3.7) | Религиозное использование | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 1000 кв.м;- максимальная 8000 кв.м.2.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 3 м.4. Максимальное количество этажей – 2.Участок приходского храмового комплекса, как правило, огораживается по всему периметру. Ограду рекомендуется выполнять из декоративных металлических решеток высотой 1,5 - 2,0 м. Допускается не ограждать земельные участки храмов, расположенных в мемориальных комплексах, а также часовен.За пределами ограды храмовых комплексов следует предусматривать стоянки автомобилей из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости храма. |
|  | (4.3) | Рынки | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 7 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади, - максимальная 14 кв.м. на 1 кв.м. торговой площади, но не более 2500 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 3 м. |
|  | (5.1) | Спорт | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 2500 кв.м;- максимальная 20000 кв.м.2. Максимальное количество этажей для объектов капитального строительства – 1.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%4.Минимальные отступы для строительства (реконструкции) объектов:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. |
|  | (4.9) | Обслуживание автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка 100 м2, максимальный размер земельного участка 4000 м2.
2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:

- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м.1. Предельное количество этажей – 1 этажа
2. Максимальный процент застройки – 70%, озеленение территории не менее 20%
 |
|  | (9.3) | Историко-культурная деятельность | В границах данной территориальной зоны параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов указанного разрешенного использования не подлежат установлению (ст. 38, п. 1.1.Градостроительный кодекс РФ). |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.** |
|  | (2.1) | Для индивидуального жилищного строительства | * + 1. Минимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительства 500 м2.

Максимальная площадь земельного участка для индивидуального жилищного строительств 2500 м2.2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- со стороны улицы – 5 м (красная линия).- со стороны соседнего земельного участка – 1 м (при этом соблюдая минимальные противопожарные расстояния)3. Максимальный процент застройки земельного участка для индивидуального жилого дома 60%.4. Предельное количество этажей -3 этажа (включая мансардный и подземный этаж).При возведении на участке хозяйственных построек, располагаемых на расстоянии 1 м от границы соседнего участка, скат крыши следует ориентировать таким образом, чтобы сток дождевой воды не попал на соседний участок. Отдельно стоящие хозяйственные постройки по площади не должны превышать площади жилого дома. Требования к ограждению земельных участков: характер ограждения и его высота со всех сторон участка должны быть единообразными. Высота ограждения - не более 1,8 метра. Со стороны улицы ограждение может быть сплошным, для остальных сторон участка ограждение должно быть прозрачным. Расстояния от окон жилых помещений (комнат, кухонь и веранд) до стен дома и хозяйственных построек (сарая, гаража, бани), расположенных на соседних земельных участках, должны быть не менее 6 м, а расстояния до сарая для содержания скота и птицы – 4 м. Расстояние от границы участка должно быть не менее, м: до стены жилого дома - 3; до хозяйственных построек - 1. При отсутствии централизованной канализации расстояние от туалета до стен соседнего дома необходимо принимать не менее 12 м, до источника водоснабжения (колодца) - не менее 25 м. |
|  | (4.8) | Развлечения | В границах данной территориальной зоны параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов указанного разрешенного использования не подлежат установлению (ст. 38, п. 1.1.Градостроительный кодекс РФ). |
|  | (6.9) | Склады  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий – 3 м.4. Максимальное количество этажей – 1. |

**Примечание:**

Зона центра поселения выделена для обеспечения правовых условий формирования кварталов, где сочетаются административные, управленческие и иные учреждения поселенческого уровня, коммерческие учреждения, офисы и жилая застройка, в том числе в зданиях смешанного назначения при соблюдении нижеприведенных видов и параметров разрешенного использования недвижимости.

Не допускается новое строительство и реконструкция зданий без приспособлений для доступа маломобильных групп населения и использования их инвалидами.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **\*Классификатор (числовое обозначение) вида разрешенного исп. Земельного участка**  | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные****параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **ПРОИЗВОДСТВЕННЫЕ И КОММУНАЛЬНЫЕ ЗОНЫ** |
| **К-1** | Зона производственно-коммунальных объектов |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (2.7.1) | Объекты гаражного назначения  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 100 кв.м;- максимальная 2000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 1.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%4 Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м - со стороны улицы – 5 м (красная линия) |
|  | (3.3) | Бытовое обслуживание  | 1.Минимальная площадь земельных участков отдельно стоящих объектов бытового обслуживания - 800 м2.Максимальная площадь – 2000 кв.м.3. Максимальный процент застройки - 80 %. 4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. |
|  | (4.1) | Деловое управление | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 3 м. |
|  | (4.4) | Магазины  | 1. Площадь земельного участка:**для земельных участков, поставленных на кадастровый учет до принятия настоящих правил** параметры использования установить по существующей застройке.**для вновь образуемых земельных участков:**- минимальная 200 кв.м;- максимальная 4000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3, включая мансардный.3. Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. при существующей застройке соблюдать красную линию существующей застройки. |
|  | (4.6) | Общественное питание  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная – 200 кв.м.- максимальная – 2500 кв.м.2. Максимальное количество этажей - 2.3. Максимальный процент застройки - 80%.4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. |
|  | (10.3) | Заготовка лесных ресурсов | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 15000 кв.м.2.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%3. Максимальное количество этажей – 1.4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) сооружений:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий – 3 м. |
|  | (1.18) | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 30000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 1.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий – 3 м.На границе санитарно-защитных зон шириной более 100 м со стороны селитебной зоны должна предусматриваться полоса древесно-кустарниковых насаждений шириной не менее 30 м, а при ширине зоны от 50 до 100 м - полоса шириной не менее 10 м |
|  | (6.4) | Пищевая промышленность  |
|  | (6.6) | Строительная промышленность  |
|  | (6.9) | Склады  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий – 3 м.4. Максимальное количество этажей – 1. |
|  | (3.1) | Коммунальное обслуживание | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 100 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 2.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%4 Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. (красная линия), при существующей застройке соблюдать красную линию существующей застройки. |
| **Вспомогательные разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (3.10.1) | Амбулаторное ветеринарное обслуживание  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 12000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 3.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 3 м. |
|  | (4.9) | Обслуживание автотранспорта | 1. Минимальный размер земельного участка 100 м2, максимальный размер земельного участка 4000 м2.
2. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:

- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м.1. Предельное количество этажей – 1 этажа
2. Максимальный процент застройки – 70%, озеленение территории не менее 20%
 |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.** |
|  | (4.7) | Гостиничное обслуживание  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 4000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 2.3. Максимальный процент застройки земельных участков объектов - 80%.4. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. |

**Примечание:**

Зона предназначена для размещения коммунальных предприятий и складских территорий, иных объектов в соответствии с нижеприведенными видами использования земельных участков и объектов капитального строительства.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **\*Классификатор (числовое обозначение) вида разрешенного исп. Земельного участка**  | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные****параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ И ТРАНСПОРТНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ** |
| **Т-1** | **Зона транспортной инфраструктуры.** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (4.9) | Обслуживание автотранспорта  | 1. Минимальный размер земельного участка 300 м2, максимальный размер земельного участка 4000 м2.
2. Отступ от красной линии – не менее 5 м., при новом строительстве. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений 3 м, при этом соблюдая противопожарный разрыв между зданиями и сооружениями.
3. Предельное количество этажей – 2 этажа
4. Максимальный процент застройки – 70%, озеленение территории не менее 20%.
 |
|  | (7.2) | Автомобильный транспорт |
|  | (4.9.1) |  Объекты придорожного сервиса | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 200 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 23.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. |
| **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (3.1) | Коммунальное обслуживание  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 100 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 2.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 70%4 Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 5 м. (красная линия), при существующей застройке соблюдать красную линию существующей застройки. |
|  | (6.9) | Склады  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 1000 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий – 3 м.4. Максимальное количество этажей – 1. |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства не установлены** |
| **И-1** | **Зона инженерной инфраструктуры.** |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (3.1) | Коммунальное обслуживание  | Предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению (ст. 38, п. 11 Градостроительного кодекса РФ) |
|  | (6.8) | Связь  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 300 кв.м;- максимальная 3500 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 1.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов (зданий):- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 3 м.Для иных сооружений минимальные отступы не устанавливаются. |
| **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (4.9) | Обслуживание автотранспорта  | 1. Минимальный размер земельного участка 300 м2, максимальный размер земельного участка 4000 м2.
2. Отступ от красной линии – не менее 5 м., при новом строительстве. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений 3 м, при этом соблюдая противопожарный разрыв между зданиями и сооружениями.
3. Предельное количество этажей – 2 этажа
4. Максимальный процент застройки – 70%, озеленение территории не менее 20%
 |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства**  |
|  | (6.9) | Склады  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 5000 кв.м.2.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 75%3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий – 3 м.4. Максимальное количество этажей – 1. |

**Примечание:**

Зона транспортных объектов предназначена для размещения и функционирования коммуникаций железнодорожного и автомобильного транспорта, а так же включает территории, подлежащие благоустройству с учетом технических и эксплуатационных характеристик таких сооружений и коммуникаций.

Зона инженерной инфраструктуры предназначена для размещения и функционирования сооружений и коммуникаций энергообеспечения, водоснабжения и очистки стоков, связи, газоснабжения, теплоснабжения, а также включает территории, необходимые для их обслуживания и охраны.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **\*Классификатор (числовое обозначение) вида разрешенного исп. Земельного участка**  | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные****параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| **СН-1** | Зона специального назначения, связанная с захоронениями |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (3.7) | Религиозное использование  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 1000 кв.м;- максимальная 8000 кв.м.2.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 60%3. Минимальные отступы от границ земельного участка в целях определения мест допустимого размещения строительства (реконструкции) объектов, за пределами которых запрещено строительство здания:- от границы соседних участков – 3 м.- от красных линий улиц – 3 м.4. Максимальное количество этажей – 2.Участок приходского храмового комплекса, как правило, огораживается по всему периметру. Ограду рекомендуется выполнять из декоративных металлических решеток высотой 1,5 - 2,0 м. Допускается не ограждать земельные участки храмов, расположенных в мемориальных комплексах, а также часовен.За пределами ограды храмовых комплексов следует предусматривать стоянки автомобилей из расчета 2 машино-места на каждые 50 мест вместимости храма. |
|  | (12.1) | Ритуальная деятельность  | 1. Размеры участков кладбищ должны быть: - минимальный размер земельного участка 0,24 га на 1 тысячу человек; - максимальный размер земельного участка 40 га.2. Коэффициент застройки (отношение суммы площадей застройки всех зданий и сооружений к площади земельного участка) земельного участка составляет: - для всех типов кладбищ площадь мест захоронения должна составлять не более 70% от общей площади кладбища, - площадь зеленых насаждений - не менее 25%;3. Максимальное количество этажей зданий, строений, сооружений на территории земельного участка – до 2-х этажей; 4. Минимальные отступы от стен зданий и сооружений до границ земельных участков должны быть не менее 1 м. |
|  | (12.2) | Специальная деятельность | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 300 кв.м;- максимальная 3000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – 1.3.Максимальный процент застройки в границах земельного участка - 90%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов (зданий):не устанавливаются. |
|  |
| **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** не установлены |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** не установлены |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **\*Классификатор (числовое обозначение) вида разрешенного исп. Земельного участка**  | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные****параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **ЗОНА СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ** |
| СХ-1 | **Зона сельскохозяйственного использования**  |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (1.1) | Растениеводство  | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 600 кв.м;- максимальная 30000 кв.м.2. Максимальное количество этажей – не устанавливается.3.Максимальный процент застройки не устаннавливается4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов (зданий):не устанавливаются. |
|  | (1.7) | Животноводство  | 1. Площадь земельного участка: - минимальная 2500 кв.м;- максимальная 20000 кв.м. из земель поселения, 60000 кв.м. из земель сельскохозяйственного назначения;2. Максимальное количество этажей – не устанавливается.3.Максимальный процент застройки не устаннавливается4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов (зданий):не устанавливаются. |
|  | (1.8) | Скотоводство | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 2000 кв.м;- максимальная 20000 кв.м. из земель поселения, 60000 кв.м. из земель сельскохозяйственного назначения;2. Максимальное количество этажей – 1.3.Максимальный процент застройки – 60%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов (зданий):не устанавливаются. |
|  | (1.10) | Птицеводство |
|  | (1.11) | Свиноводство |
|  | (1.12) | Пчеловодство |
|  | (1.16) | Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 2500 кв.м;- максимальная 5000 кв.м. 2. Максимальное количество этажей – не устанавливается.3.Максимальный процент застройки не устанавливается4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов (зданий):не устанавливаются. |
| **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**  |
|  | (1.18) | Обеспечение сельскохозяйственного производства | 1. Площадь земельного участка:- минимальная 500 кв.м;- максимальная 1500 кв.м.;2. Максимальное количество этажей – 1.3.Максимальный процент застройки – 60%4. Минимальные отступы для строительства (реконструкции) капитальных объектов (зданий):не устанавливаются. |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** не установлены |

**Примечание:** Зона сельскохозяйственного использования используется в целях ведения сельскохозяйственного производства до момента изменения вида их использования в соответствии с генеральным планом.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Кодовые обозначения территориальных зон** | **\*Классификатор (числовое обозначение) вида разрешенного исп. Земельного участка**  | **Вид разрешенного использования** | **Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные****параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства** |
| 1 | 2 | 3 | 4 |
| **ЗОНА РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ** |
| ТОП-1 | **Зона рекреационного назначения**  |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (5.0) | Отдых (рекреация)  | В границах данной территориальной зоны параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов указанного разрешенного использования не подлежат установлению (ст. 38, п. 1.1.Градостроительный кодекс РФ). |
| **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства**  |
|  | (4.8) | Развлечения  | В границах данной территориальной зоны параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов указанного разрешенного использования не подлежат установлению (ст. 38, п. 1.1.Градостроительный кодекс РФ). |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** не установлены |

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Территории общего пользования**  |
| **Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** |
|  | (12.0) | Земельные участки (территории) общего пользования  | В границах данной территориальной зоны параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов указанного разрешенного использования не подлежат установлению (ст. 38, п. 1.1.Градостроительный кодекс РФ). |
| **Вспомогательные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства** не установлены |
|  | (4.8) | Развлечения  | В границах данной территориальной зоны параметры разрешённого строительства, реконструкции объектов указанного разрешенного использования не подлежат установлению (ст. 38, п. 1.1.Градостроительный кодекс РФ). |
| **Условно разрешенные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства** не установлены |

**\*Классификатор** (числовое обозначение) вида разрешенного использования утвержден в соответствии с Приказом Минэкономразвития от 1 сентября 2014 г. №540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков» (в редакции Приказа Минэкономразвития России от 30.09.2015 г. № 709)

**Статья 34. Территории общего пользования и земли, применительно к которым градостроительные регламенты не устанавливаются.**

1. Территория общего пользования используются в соответствии с настоящими Правилами.

2. Не допускается отчуждение и приватизация земель рекреационного назначения.

3. На территориях общего пользования могут устанавливать публичные сервитуты на размещение инженерных коммуникаций, сооружений и объектов капитального строительства.

4. Территории общего пользования предназначены для:

- строительства и эксплуатации проезжей части, тротуаров, газонов;

- размещения сооружений для организации дорожного движения, в т.ч. пунктов ГИБДД;

- строительства и эксплуатация инженерных сетей и сооружений;

- строительства и эксплуатации развязок, переходов и т.п.;

- строительства и эксплуатации остановочных комплексов;

- размещения объектов некапитального строительства, предназначенных для обслуживания населения.

- размещения фонтанов, малых архитектурных форм;

- озеленения;

- размещения общественных туалетов;

- размещения открытых стоянок для легкового транспорта;

- размещение стоянок для обслуживания объектов торговли и бытового обслуживания населения при условии содержания этих стоянок собственниками, арендаторами, иными правообладателями объектов;

- размещение погрузочно-разгрузочных площадок объектов торговли при условии их содержания;

- площадок для выгула собак.

**Глава 12. Карты (схемы) зон с особыми условиями использования территорий.**

**Статья 35. Карта зон с особыми условиями использования территории, связанными с санитарными и экологическими ограничениями.**

1. На настоящей карте отображаются санитарно-защитные зоны предприятий, определенные в соответствии с размерами, установленными СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

2. На настоящей карте отображаются водоохранные зоны рек и водохранилищ.

3. На настоящей карте отображаются охранные зоны линейных объектов.

**Статья 36. Ограничения в границах территорий, занятых линейными объектами**

Ограничения в границах территорий (земельных участков), занятых линейными сооружениями, устанавливаются действующим федеральным и краевым законодательством

**Статья 37. Описание установленных санитарно-защитными зонами, водоохранными зонами и иными зонами с особыми условиями использования территорий, ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в этих зонах.**

1. Виды объектов, запрещенных к размещению на земельных участках, расположенных в границах санитарно-защитных зон:

объекты для проживания людей,

коллективные или индивидуальные дачные и садово-огородные участки,

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

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

предприятия пищевых отраслей промышленности,

оптовые склады продовольственного сырья и пищевых продуктов,

комплексы водопроводных сооружений для подготовки и хранения питьевой воды,

спортивные сооружения,

парки,

образовательные и детские учреждения,

лечебно-профилактические и оздоровительные учреждения общего пользования.

2. Виды использования земельных участков, расположенных в границах водоохранных зон рек, других водных объектов, которые не могут осуществляться:

использование сточных вод для удобрения почв,

размещение кладбищ, скотомогильников, захоронение отходов производства и потребления, радиоактивных, химических, взрывчатых, токсичных, отравляющих и ядовитых веществ,

осуществление авиационных мер по борьбе с вредителями и болезнями растений

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

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

4. В границах санитарно-защитных зон допускается размещать объекты по согласованию с органами санитарно-эпидемиологического и экологического контроля на основе СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов.

**Статья 38.** **Карта зон с особыми условиями использования территории, связанными с охраной объектов культурного наследия**

1. Границы зон действия ограничений застройки и землепользования по условиям охраны объектов культурного значения фиксируются на соответствующей схеме, которая по мере разработки и придания статуса официально утвержденного документа включаются в настоящие Правила в порядке внесения в них дополнений.