

Приложение

к Решению Совета сельского
поселения «Слудка»
от _____ 201__ г №

**ПРАВИЛА ЗЕМЛЕПОЛЬЗОВАНИЯ И
ЗАСТРОЙКИ МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ СЕЛЬСКОГО
ПОСЕЛЕНИЯ «СЛУДКА»
МУНИЦИПАЛЬНОГО
ОБРАЗОВАНИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
«СЫКТЫВДИНСКИЙ»
РЕСПУБЛИКИ КОМИ
(далее - Правила)**

Содержание

| | |
|---|----|
| ЧАСТЬ I. ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ | 5 |
| Глава 1. Общие положения | 5 |
| Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах | 5 |
| Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил | 11 |
| Статья 3. Субъекты и объекты градостроительных отношений | 13 |
| Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке | 14 |
| Статья 5. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территории | 14 |
| Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления | 15 |
| Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки | 15 |
| Статья 7. Органы, обеспечивающие подготовку проекта Правил, а также регулирующие вопросы градостроительства и земельных отношений | 15 |
| Статья 8. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях | 16 |
| Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями | 18 |
| Статья 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 18 |
| Статья 10. Порядок предоставления разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства | 19 |
| Статья 11. Порядок предоставления разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 19 |
| Глава 4. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставление физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям земельных участков, находящихся в не разграниченной государственной и муниципальной собственности | 20 |
| Статья 12. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям сформированных земельных участков | 20 |
| Глава 5. Подготовка документации по планировке территории органами местного самоуправления | 21 |
| Статья 13. Общие положения о планировке территории | 21 |
| Статья 14. Градостроительные планы земельных участков | 24 |
| Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям земельных участков из муниципальных земель и земель, государственная собственность на которые не разграничена | 25 |
| Статья 15. Организация процесса предоставления земельных участков | 25 |
| Статья 16. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям | 25 |
| Глава 7. Установление, изменение, фиксация границ земельных участков общего пользования | 25 |
| Статья 17. Общие положения о земельных участках общего пользования | 25 |

| | |
|---|----|
| Статья 18. Установление и изменение границ земель общего пользования_____ | 26 |
| Статья 19. Фиксация границ земельных участков общего пользования_____ | 26 |
| Статья 20. Использование земельных участков общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты_____ | 26 |
| Глава 8. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки _____ | 26 |
| Статья 21. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки_____ | 26 |
| Статья 22. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства_____ | 28 |
| Статья 23. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства_____ | 30 |
| Статья 24. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории_____ | 30 |
| Глава 9. Внесение изменений в Правила _____ | 34 |
| Статья 25. Внесение изменений и дополнений в Правила_____ | 33 |
| Глава 10. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки _____ | 33 |
| Статья 26. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам_____ | 33 |
| Статья 27. Использование объектов недвижимости с видами использования, не соответствующими Правилам_____ | 33 |
| Глава 11. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов _____ | 34 |
| Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд_____ | 34 |
| Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд_____ | 35 |
| Статья 30. Условия установления публичных сервитутов_____ | 35 |
| Глава 12. Строительные изменения объектов капитального строительства _____ | 36 |
| Статья 31. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства_____ | 36 |
| Статья 32. Подготовка проектной документации_____ | 37 |
| Статья 33. Выдача разрешения на строительство_____ | 38 |
| Статья 34. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт_____ | 40 |
| Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию_____ | 41 |
| Глава 13. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил _____ | 41 |
| Статья 36. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид_____ | 41 |
| Статья 37. Контроль за использованием объектов недвижимости. Ответственность за нарушение Правил_____ | 43 |
| ЧАСТЬ II. КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ _____ | 44 |
| Статья 38. Карта градостроительного зонирования западной и восточной частей территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми_____ | 44 |
| Статья 39. Перечень территориальных зон и градостроительных регламентов, выделенных на карте градостроительного зонирования территории и на карте- | 46 |

| | |
|--|-----------|
| схеме зон с особыми условиями использования западной и восточной частей территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми | |
| ЧАСТЬ III. ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ | 46 |
| Статья 40. Градостроительный регламент | 46 |
| Статья 41. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства | 47 |
| Статья 42. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства | 47 |
| Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства | 47 |
| Статья 44. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение | 48 |
| Статья 45. Границы территориальных зон | 49 |
| Статья 46. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом | 49 |
| Статья 47. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства | 50 |
| Статья 48. Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций | 51 |
| Статья 49. Градостроительные регламенты. Жилые зоны | 56 |
| Статья 50. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые зоны | 56 |
| Статья 51. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны | 60 |
| Статья 52. Градостроительные регламенты. Зоны производственного назначения | 62 |
| Статья 53. Градостроительные регламенты. Зоны транспортного обслуживания | 64 |
| Статья 54. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения | 66 |
| Статья 55. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного использования | 67 |
| Используемые нормативные документы | 69 |

ЧАСТЬ I.

ПОРЯДОК ПРИМЕНЕНИЯ ПРАВИЛ И ВНЕСЕНИЯ В НИХ ИЗМЕНЕНИЙ.

Глава 1. Общие положения.

Правила являются нормативным правовым актом, принятым в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, Федеральным законом от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации», иными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, законами и иными нормативными правовыми актами Республики Коми, Уставом муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, а также с учетом положений иных актов и документов, определяющих основные направления социально-экономического и градостроительного развития муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, охраны его культурного наследия, окружающей среды и рационального использования природных ресурсов.

Статья 1. Основные понятия, используемые в Правилах.

Понятия, используемые в Правилах, применяются в следующем значении в соответствии с действующим законодательством, СНиПами, ГОСТами, СанПиНами и иными нормативными документами.

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

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

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

Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, а также объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что такие виды

деятельности, объекты допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства и условно разрешенным видам использования земельных участков и объектов капитального строительства и осуществляются только совместно с ними.

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

Градорегулирование – регулирование градостроительной деятельности, осуществляемое органами государственной власти, органами местного самоуправления с участием местного населения и правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства (посредством публичных слушаний и иных форм участия) в соответствии с законами и иными нормативными правовыми актами в области градостроительной деятельности.

Градостроительная деятельность – деятельность по развитию территорий, в том числе городов, осуществляемая в виде территориального планирования, градостроительного зонирования, планировки территорий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, капитального ремонта, реконструкции объектов капитального строительства.

Градостроительная подготовка территорий – деятельность, осуществляемая посредством подготовки документации по планировке территории, по установлению границ застроенных и подлежащих застройке земельных участков для их последующего образования и предоставления в целях комплексного освоения территорий, строительства, развития застроенных территорий, возведения объектов на территориях общего пользования, а также приобретения физическими и юридическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями, имеющими в собственности, безвозмездном пользовании, хозяйственном ведении или оперативном управлении здания, строения, сооружения, расположенные на земельных участках, находящихся в муниципальной или государственной собственности, прав на эти земельные участки.

Градостроительная подготовка ранее сформированного и предоставленного (приобретенного) земельного участка для обеспечения реконструкции объекта капитального строительства, расположенного на этом земельном участке (градостроительная подготовка реконструкции объекта) – осуществляемая по заявлению правообладателя земельного участка и при наличии кадастрового паспорта земельного участка подготовка градостроительного плана земельного участка (за исключением земельных участков в границах элементов планировочной структуры – кварталов, микрорайонов, подлежащих разделению на земельные участки в пределах таких элементов) как основания для подготовки проектной документации в целях реконструкции, капитального ремонта существующих объектов капитального строительства, а также в целях строительства на месте сносимых объектов капитального строительства, строительства без осуществления сноса объектов капитального строительства – в случаях, когда планируемые действия по реконструкции, капитальному ремонту, строительству могут быть осуществлены без нарушения требований законодательства.

Градостроительное зонирование – зонирование территорий города в целях определения территориальных зон и установления градостроительных регламентов.

Градостроительный план земельного участка – документ, подготавливаемый в составе проекта межевания территории или в виде отдельного документа, содержащий информацию о границах, разрешенном использовании земельного участка и иную

информацию в соответствии с частью 3 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

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

Документация по планировке территории – документация, предусматривающая выделение элементов планировочной структуры, установление параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, установление границ земельных участков, на которых расположены объекты капитального строительства, границ земельных участков, предназначенных для строительства и размещения линейных объектов.

Жилое здание многоквартирное – жилое здание, квартиры которого имеют выход на общие лестничные клетки и общий для всего дома земельный участок, общие внеквартирные помещения и инженерные системы.

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

Земельный участок – часть земной поверхности, границы которой определены в соответствии с федеральными законами. Земельный участок как объект права собственности и иных предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации прав на землю является недвижимой вещью, которая представляет собой часть земной поверхности и имеет характеристики, позволяющие определить ее в качестве индивидуально определенной вещи. В случаях и в порядке, которые установлены федеральным законом, могут создаваться искусственные земельные участки.

Земельный сервитут – право ограниченного пользования чужим земельным участком, зданием, сооружением и другим недвижимым имуществом. Выделяют частный сервитут и публичный сервитут. **Частный сервитут** устанавливается на основании договора между собственником земельного участка и пользователем сервитута. Частные сервитуты подлежат обязательной государственной регистрации. **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.

Землепользователи – лица, владеющие и пользующиеся земельными участками на праве постоянного (бессрочного) пользования или на праве безвозмездного срочного пользования.

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

Земли общего пользования – земли, в состав которых включаются территории общего пользования, а также части не включенных в состав таких территорий земельных участков, которыми беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения), с отображением в документации по планировке территории границ зон действия публичных сервитутов.

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

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

Инженерная, транспортная и социальная инфраструктуры – комплекс сооружений и коммуникаций транспорта, связи, инженерного оборудования, а также объектов социального и культурно-бытового обслуживания населения, обеспечивающий устойчивое развитие и функционирование города.

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 территории и архитектурно-строительного проектирования.

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 – вид градостроительного регламента (в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства), определяемый как отношение суммарной общей площади всех зданий, строений, сооружений на земельном участке (существующих и тех, которые могут быть построены дополнительно) к площади земельного участка. Суммарная общая площадь зданий, строений, сооружений, которые разрешается построить на земельном участке, определяется умножением значения коэффициента на показатель площади земельного участка.

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

Линии градостроительного регулирования – красные линии; границы земельных участков; линии, обозначающие минимальные отступы построек от границ земельных участков (включая линии регулирования застройки); границы зон действия публичных сервитутов, границы зон резервирования земель, изъятия, в том числе путем выкупа, земельных участков, зданий, строений, сооружений для государственных или

муниципальных нужд; границы санитарно-защитных, водоохраных и иных зон ограничений использования земельных участков, зданий, строений, сооружений.

Линии регулирования застройки – линии, устанавливаемые в документации по планировке территории (в том числе в градостроительных планах земельных участков) по красным линиям или с отступом от красных линий и в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации определяющие место допустимого размещения зданий, строений, сооружений.

Малозэтажная жилая застройка – жилая застройка этажностью до 3-х этажей включительно с обеспечением, как правило, непосредственной связи квартир с земельным участком.

Минимальные площадь и размеры земельных участков – показатели наименьшей площади и линейных размеров земельных участков, включаемые в состав градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам, которые выделяются на карте градостроительного зонирования.

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

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

Объект некапитального строительства – временные постройки, киоски, навесы и другие подобные объекты.

Основные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, а также объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при том, что выбор таких видов деятельности и объектов осуществляется правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства самостоятельно (без дополнительных разрешений и согласований) при условии соблюдения требований технических регламентов. За исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Отклонения от Правил – санкционированное в порядке, установленном настоящими Правилами, отступление для конкретного земельного участка или объекта капитального строительства от предельных параметров разрешенного строительства, обусловленное невозможностью использовать земельный участок в соответствии с настоящими Правилами по причине специфики размера, площади, конфигурации, неблагоприятных инженерно-геологических и иных характеристик.

Правила землепользования и застройки – документ градостроительного зонирования, который утверждается нормативными правовыми актами органов местного самоуправления и в котором устанавливаются территориальные зоны, градостроительные регламенты, порядок применения такого документа и порядок внесения в него изменений.

Подрядчик – физическое или юридическое лицо, осуществляющее по договору с застройщиком (техническим заказчиком) работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объектов капитального строительства, их частей.

Помещение – изолированное пространство внутри объекта капитального строительства, имеющее определенное функциональное назначение и ограниченное строительными конструкциями.

Правообладатели земельных участков – собственники земельных участков, арендаторы, землепользователи и землевладельцы.

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

Проектная документация – документация, содержащая материалы в текстовой форме и в виде карт (схем) и определяющая архитектурные, функционально-

технологические, конструктивные и инженерно-технические решения для обеспечения строительства, реконструкции объектов капитального строительства, их частей, капитального ремонта.

Процент застройки участка – элемент градостроительного регламента в части предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, выраженный в процентах показатель, устанавливающий, какая максимальная часть площади каждого земельного участка, расположенного в соответствующей территориальной зоне, может быть занята зданиями, строениями и сооружениями.

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

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 публичными сервитутами.

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

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

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

Саморегулируемые организации в области инженерных изысканий, архитектурно-строительного проектирования, строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства (далее – саморегулируемые организации) – некоммерческие организации, сведения о которых внесены в государственный реестр саморегулируемых организаций и которые основаны на членстве индивидуальных предпринимателей и/или юридических лиц, выполняющих инженерные изыскания или осуществляющих архитектурно-строительное проектирование, строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства.

Строительные изменения объектов капитального строительства – изменения, осуществляемые применительно к объектам капитального строительства путем нового строительства, реконструкции, пристроек, сноса строений, земляных работ, иных действий,

осуществляемых на основании разрешения на строительство, за исключением случаев, когда выдача разрешений на строительство не требуется.

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

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

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

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

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

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

Условно разрешенные виды использования земельных участков и объектов капитального строительства – виды деятельности, а также объекты, осуществлять и размещать которые на земельных участках разрешено в силу наименования этих видов деятельности и объектов в составе градостроительных регламентов применительно к соответствующим территориальным зонам при условии получения разрешения в порядке, определенном статьей 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации и статьей 32 настоящих Правил, и обязательного соблюдения требований технических регламентов.

Устойчивое развитие территорий – обеспечение при осуществлении градостроительной деятельности безопасности и благоприятных условий жизнедеятельности человека, ограничение негативного воздействия хозяйственной и иной деятельности на окружающую среду и обеспечение охраны и рационального использования природных ресурсов в интересах настоящего и будущего поколений.

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

Элемент планировочной структуры – квартал или микрорайон, границами которого являются определенные документацией по планировке территории красные линии либо подлежащие определению красные линии (в случаях отсутствия документации по планировке территории в соответствии с настоящими Правилами), а также район как совокупность кварталов, микрорайонов.

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

Помимо понятий, приведенных в настоящей статье, в Правилах используются иные понятия Градостроительного кодекса Российской Федерации, Земельного кодекса

Российской Федерации, федеральных законов, нормативных правовых актов Российской Федерации и Республики Коми, связанных с регулированием землепользования и застройки.

Статья 2. Основания введения, назначение и состав Правил.

1. Настоящие Правила в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации вводят в муниципальном образовании сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми систему регулирования землепользования и застройки, которая основана на градостроительном зонировании, для защиты прав граждан и обеспечения равенства прав физических и юридических лиц в процессе реализации отношений, возникающих по поводу землепользования и застройки; обеспечения открытой информации о Правилах и условиях использования земельных участков, осуществления на них строительства, реконструкции и капитального ремонта объектов капитального строительства; подготовки документов для предоставления земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности в целях осуществления строительства, реконструкции объектов капитального строительства; развития застроенных территорий; контроля соответствия градостроительным регламентам строительных намерений застройщиков, а также непосредственно завершенным строительством объектов капитального строительства и их последующего использования.

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

- создание условий для устойчивого развития муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, реализации планов и программ развития муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, систем инженерного, транспортного обеспечения и социального обслуживания, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- создание условий для планировки территорий муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми;
- обеспечение прав и законных интересов правообладателей земельных участков и объектов капитального строительства и лиц, желающих приобрести права владения, пользования и распоряжения на земельные участки и объекты капитального строительства;
- создание благоприятных условий для привлечения инвестиций, в том числе путем предоставления возможности выбора наиболее эффективных видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства в соответствии с градостроительными регламентами;
- обеспечение свободного доступа граждан к информации, их участия в принятии решений по вопросам городского развития, землепользования и застройки посредством проведения публичных слушаний в установленных случаях;
- обеспечение контроля за соблюдением прав физических и юридических лиц, а также индивидуальных предпринимателей.

3. Настоящие Правила регламентируют деятельность по:

- градостроительной подготовке территорий и земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, в целях предоставления физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям;
- образованию земельных участков из состава земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности, в целях предоставления физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям;

- установлению, изменению, фиксации границ земель публичного использования и их использованию;
- проведению публичных слушаний по вопросам градостроительной деятельности;
- подготовке градостроительных оснований для принятия решений о резервировании земель и об изъятии земельных участков для государственных или муниципальных нужд, об установлении публичных сервитутов;
- согласованию проектной документации;
- выдаче разрешений на строительство, реконструкцию, разрешений на ввод в эксплуатацию вновь построенных, реконструированных объектов;
- контролю за использованием земельных участков, а также за использованием и строительными изменениями объектов капитального строительства, применению санкций в случаях и порядке, установленных законодательством;
- обеспечению открытости и доступности для физических и юридических лиц информации о землепользовании и застройке, а также их участию в принятии решений по этим вопросам посредством публичных слушаний;
- внесению изменений в настоящие Правила, включая изменение состава градостроительных регламентов, в том числе путем его дополнения применительно к различным территориальным зонам.

4. Настоящие Правила применяются наряду с:

- техническими регламентами, принятыми в соответствии с законодательством в целях обеспечения безопасности жизни и здоровья людей, надежности и безопасности объектов капитального строительства, защиты имущества, сохранения окружающей среды и объектов культурного наследия;
- иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми по вопросам регулирования землепользования и застройки. Указанные акты применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

5. Правила включают в себя:

- а) порядок их применения и внесения изменений в указанные Правила;
- б) карту градостроительного зонирования;
- в) градостроительные регламенты.

6. Настоящие Правила состоят из преамбулы, частей I, II, III.

7. Настоящие Правила обязательны для соблюдения органами государственной власти, органами местного самоуправления, физическими и юридическими лицами, а также индивидуальным предпринимателям, должностными лицами, осуществляющими, регулирующими и контролирующими градостроительную деятельность на территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

Статья 3. Субъекты и объекты градостроительных отношений.

1. Объектами градостроительных отношений в муниципальном образовании сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми является его территория в границах, установленных Законом Республики Коми от 06.03.2006 г. № 13-РЗ «Об административно-территориальном устройстве Республики Коми» (с изменениями), а также земельные участки и объекты капитального строительства, расположенные на его территории.

2. Субъектами градостроительных отношений на территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми являются:

- а) органы государственной власти и органы местного самоуправления;
- б) физические и юридические лица, а также индивидуальные предприниматели.

Статья 4. Открытость и доступность информации о землепользовании и застройке.

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

Администрация сельского поселения «Слудка» обеспечивает всем желающим возможность ознакомления с настоящими Правилами путем:

- публикации настоящих Правил в печатном средстве массовой информации муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми;
- размещение Правил в сети «Интернет»;
- создания условий для ознакомления с настоящими Правилами в полном комплекте входящих в их состав графических материалов в структурном подразделении Администрации сельского поселения «Слудка», уполномоченном в сфере архитектуры и градостроительства, иных органах и организациях, причастных к регулированию землепользования и застройки в муниципальном образовании сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми;
- возложения на структурное подразделение Администрации сельского поселения «Слудка», уполномоченное в сфере архитектуры и градостроительства, функции оказания услуг по изготовлению необходимых копий, в том числе копий графических материалов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам. Стоимость указанных услуг не может превышать стоимость затрат на изготовление копий, соответствующих материалов;
- предоставления структурным подразделением Администрации сельского поселения «Слудка», уполномоченным в сфере архитектуры и градостроительства, выписок из настоящих Правил, а также необходимых копий, в том числе копий картографических документов и их фрагментов, характеризующих условия землепользования и застройки применительно к отдельным земельным участкам и их массивам, физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям.

2. Настоящие Правила, иные документы и материалы, подготавливаемые в процессе градостроительной деятельности, в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, могут направляться и размещаться в информационной системе обеспечения градостроительной деятельности муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, ведение и состав которой определяются в соответствии с действующим законодательством.

Статья 5. Действие Правил по отношению к документам территориального планирования, документации по планировке территории.

1. Со дня введения в действие настоящих Правил:

- ранее разработанная и не реализованная градостроительная документация действует в части, не противоречащей настоящим Правилам;
- не реализованные проекты планировок территорий приводятся в соответствие с нормами настоящих Правил.

2. Внесение изменений в документы территориального планирования муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, утверждение иных документов территориального планирования (Российской Федерации, Республики Коми) применительно к территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, внесение изменений в такие документы, изменения в ранее утвержденную документацию по планировке территории, а также утверждение и изменение иной документации по планировке территории (Российской Федерации, Республики Коми) не влечет автоматического изменения настоящих Правил.

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

Глава 2. Регулирование землепользования и застройки органами местного самоуправления.

Статья 6. Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки.

Полномочия органов местного самоуправления в области землепользования и застройки устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации, Земельным кодексом Российской Федерации, иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, нормативными правовыми актами Республики Коми, Уставом муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, настоящими Правилами.

Статья 7. Органы, обеспечивающие подготовку проекта Правил, а также регулирование вопросов градостроительства и земельных отношений.

1. Комиссия по землепользованию и застройке (далее – Комиссия) является постоянно действующим консультативным органом при главе местного самоуправления сельского поселения «Слудка» и формируется для обеспечения реализации настоящих Правил.

Комиссия формируется на основании постановления главы местного самоуправления сельского поселения «Слудка» и осуществляет свою деятельность в соответствии с настоящими Правилами, Положением о Комиссии, иными документами, регламентирующими ее деятельность и утверждаемыми главой местного самоуправления сельского поселения «Слудка».

2. Комиссия:

1) рассматривает заявки на предоставление земельных участков для строительства объектов, требующих получения специальных согласований в порядке статьи 22 настоящих Правил;

2) рассматривает заявки на строительство и изменение видов использования недвижимости, требующих получения специального согласования в порядке статьи 22 настоящих Правил;

3) проводит публичные слушания в случаях и порядке, определенных статьями 21-24 настоящих Правил;

4) подготавливает главе местного самоуправления заключения по результатам публичных слушаний, в том числе содержащие предложения о предоставлении специальных согласований и разрешений на отклонения от Правил, предложения по

досудебному урегулированию споров в связи с обращениями физических и юридических лиц по поводу решений органов местной администрации, касающихся вопросов землепользования и застройки;

5) организует подготовку предложений о внесении изменений в Правила по процедурам согласно статье 25 настоящих Правил, а также проектов нормативных правовых актов, иных документов, связанных с реализацией и применением настоящих Правил.

3. Председателем Комиссии назначается специалист администрации сельского поселения.

В состав комиссии могут включаться:

- депутаты Совета МО МР «Сыктывдинский»;
- депутаты Совета сельского поселения «Слудка»;
- руководители структурных подразделений администрации муниципального района «Сыктывдинский»;

- лица, представляющие общественные и частные интересы граждан, владельцев недвижимости, общественных, коммерческих и иных организаций, проживающих на территории муниципального образования сельского поселения «Слудка», в том числе два человека, рекомендованных поселковым Советом сельского поселения «Слудка». Указанные лица не могут являться государственными или муниципальными служащими.

В состав комиссии могут включаться представители государственных органов в сфере контроля и надзора, государственных органов управления, представители органов территориального общественного самоуправления, Совета МО МР «Сыктывдинский».

Секретарем Комиссии является служащий поселенческой администрации.

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

5. На заседания Комиссии (в том числе проводимых в форме публичных слушаний) в обязательном порядке приглашаются ответственные представители территориального общественного самоуправления тех территорий, где расположены объекты недвижимости, по поводу которых подготавливаются соответствующие рекомендации. Указанные представители обладают правом голоса наравне с членами Комиссии.

Любой член Комиссии ее решением освобождается от участия в голосовании по конкретному вопросу в случае, если он имеет прямую финансовую заинтересованность, или находится в родственных отношениях с подателем заявки, по поводу которой рассматривается вопрос.

6. 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.

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

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

7. Публичные слушания, проводимые Комиссией, могут назначаться на рабочие и воскресные дни. В дни официальных праздников заседания Комиссии и публичные слушания не проводятся. В рабочие дни время начала публичных слушаний не может быть назначено ранее 18 часов местного времени.

Статья 8. Общие положения о лицах, осуществляющих землепользование и застройку, и их действиях.

1. В соответствии с законодательством настоящие Правила, а также принимаемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, регулируют действия физических и юридических лиц, а также индивидуальных предпринимателей, которые:

- участвуют в торгах (конкурсах, аукционах), подготавливаемых и проводимых по приобретению прав собственности или аренды на земельные участки, сформированные из состава муниципальных земель и земель, государственная собственность на которые не разграничена;

- обращаются с заявлением о подготовке и предоставлении земельного участка (земельных участков) для строительства и реконструкции объектов капитального строительства;

- 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;

- владея на правах собственности помещениями в многоквартирных домах, могут обеспечивать действия по определению в проектах планировки, проектах межевания границ земельных участков многоквартирных домов из состава жилых кварталов, микрорайонов;

- 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:

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

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

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

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

Подготовка документации по планировке территории не требуется, а осуществляется подготовка землеустроительной документации в порядке, предусмотренном земельным законодательством, в случае, если по инициативе правообладателей земельных участков осуществляются:

- а) 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);

- б) объединение земельных участков в один земельный участок;

- в) изменение общей границы земельных участков.

В этом случае обязательным условием является соблюдение следующих требований градостроительного законодательства:

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

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

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

В указанных случаях контроль над соблюдением указанных требований осуществляет специально уполномоченный орган администрации Сыктывдинского района посредством проверки землеустроительной документации.

3. Лица, осуществляющие в муниципальном образовании сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми землепользование и застройку от имени государственных и муниципальных учреждений, федеральных казенных предприятий, органов государственной власти и органов местного самоуправления, выполняют требования законодательства, а также требования настоящих Правил в части соблюдения градостроительных регламентов, выполнения порядка осуществления землепользования и застройки.

Глава 3. Изменение видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями.

Статья 9. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

2. Разрешенным считается такое использование недвижимости, которое соответствует:

а) градостроительным регламентам по видам разрешенного использования недвижимости для соответствующей зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования;

б) обязательным требованиям надежности и безопасности объектов, содержащимся в строительных, противопожарных, иных нормах и правилах;

в) публичным сервитутам, иным документально зафиксированным ограничениям на использование недвижимости, включая договоры об установлении сервитутов.

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

а) основные виды разрешенного использования объектов недвижимости – виды разрешенного использования, которые при условии соблюдения строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, иных обязательных требований не могут быть запрещены;

б) условно разрешенные виды использования – виды разрешенного использования, для установления которых необходимо проведение публичных слушаний в установленном порядке;

в) вспомогательные виды разрешенного использования – допустимые только в качестве дополнительных видов по отношению к основным видам разрешенного

использования и условно разрешенным видам использования и осуществляемые совместно с ними.

4. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.

Для условно разрешенных видов использования необходимо проведение публичных слушаний.

Инженерно-технические объекты, сооружения и коммуникации, обеспечивающие реализацию разрешенного использования для отдельных земельных участков (электро-, водообеспечение, канализование, телефонизация и т.д.), являются всегда разрешенными при условии соответствия строительным и противопожарным нормам и правилам, технологическим стандартам безопасности.

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. Разрешение на условно разрешенный вид использования предоставляется в порядке, определяемом Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

3. Физическое или юридическое лицо, а также индивидуальные предприниматели 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 разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

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

3. Разрешение на отклонение от предельных параметров, предоставляется в порядке определенном Градостроительным кодексом Российской Федерации, иными нормативно-правовыми актами Российской Федерации, Республики Коми, муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

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

Глава 4. Градостроительная подготовка земельных участков, предоставление физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям земельных участков, находящихся в не разграниченной государственной и муниципальной собственности.

Статья 12. Принципы организации процесса градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям сформированных земельных участков.

1. Градостроительная подготовка земельных участков – действия, осуществляемые применительно к:

а) не разделенным на земельные участки неразграниченным государственным и муниципальным землям, территориям путем подготовки документации по планировке территории (проектов планировки, проектов межевания);

б) ранее сформированным, принадлежащим физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям земельным участкам путем подготовки градостроительных планов земельных участков (как самостоятельных документов – без подготовки документации по планировке территории) с установлением в соответствии с частями 3 и 4 статьи 44 Градостроительного кодекса Российской Федерации характеристик (за исключением ранее установленных границ земельных участков) с использованием данных документов для подготовки проектной документации.

2. Приобретение физическими, юридическими лицами, а также индивидуальными предпринимателями прав на земельные участки осуществляется в соответствии с нормами гражданского и земельного законодательства.

3. Порядок градостроительной подготовки и предоставления физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям земельных участков, сформированных из состава неразграниченных государственных или муниципальных земель, определяется в соответствии с градостроительным, земельным и жилищным законодательством, настоящими Правилами, а также принимаемыми в соответствии с настоящими Правилами иными нормативными правовыми актами Республики Коми и муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

4. Действия по градостроительной подготовке и образованию из состава не разграниченных государственных и муниципальных земель земельных участков включают две стадии:

а) образование земельных участков посредством планировки территории, осуществляемой в соответствии с градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами;

б) образование земельных участков посредством геодезических и кадастровых работ, осуществляемых в соответствии с земельным законодательством, проведение государственного кадастрового учета с получением технических условий подключения объектов к сетям инженерно-технического обеспечения.

5. Порядок действий по планировке территории, включая образование земельных участков, определяется градостроительным и земельным законодательством.

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

6. Земельные участки из состава не разграниченных государственных и муниципальных земель могут подготавливаться для предоставления физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателем по инициативе уполномоченных органов за счет средств соответствующего бюджета бюджетной системы Российской Федерации, иных заинтересованных лиц.

7. Подготовленные и сформированные из состава не разграниченных государственных и муниципальных земель земельные участки предоставляются физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателем в порядке, установленном земельным законодательством.

8. При подготовке проекта межевания территории определение местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков осуществляется в соответствии с градостроительными регламентами и нормами отвода земельных участков для конкретных видов деятельности, установленными в соответствии с федеральными законами, техническими регламентами.

9. В случае, если разработка проекта межевания территории осуществляется применительно к территории, в границах которой предусматривается образование земельных участков на основании утвержденной схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории, срок действия которой не истек, местоположение границ земельных участков в соответствии с таким проектом межевания должно соответствовать местоположению границ земельных участков, образование которых предусмотрено данной схемой.

Глава 5. Подготовка документации по планировке территории

Статья 13. Общие положения о планировке территории.

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

2. 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.

Подготовка проекта планировки территории осуществляется для выделения элементов планировочной структуры, установления параметров планируемого развития элементов планировочной структуры, зон планируемого размещения объектов капитального строительства, в том числе объектов федерального значения, объектов регионального значения, объектов местного значения.

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

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

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

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

- а) границы планировочных элементов территории (кварталов, микрорайонов);
- б) границы земельных участков общего пользования и линейных объектов без определения границ иных земельных участков;
- в) границы зон действия публичных сервитутов для обеспечения проездов, проходов по соответствующей территории.

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

- а) границы земельных участков, которые не являются земельными участками общего пользования;
- б) границы зон действия публичных сервитутов;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для реализации государственных или муниципальных нужд;
- г) подготовить градостроительные планы вновь образуемых, изменяемых земельных участков.

Проекты межевания как самостоятельные документы (вне состава проектов планировки) с обязательным включением в состав проектов межевания градостроительных планов земельных участков разрабатываются в пределах красных линий планировочных элементов территории (ранее установленных проектами планировки), не разделенной на земельные участки или разделение которой на земельные участки не завершено, или требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

Проект межевания территории разрабатывается в целях определения местоположения границ образуемых и изменяемых земельных участков

Градостроительные планы земельных участков как самостоятельные документы (вне состава проектов межевания) подготавливаются по обращениям правообладателей ранее сформированных земельных участков, которые, планируя осуществить строительство, реконструкцию на таких участках объектов капитального строительства, должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им градостроительными планами земельных участков.

4. Решение о подготовке и о составе документации по планировке территории принимается уполномоченным органом с учетом характеристик конкретной территории, а также следующих особенностей:

4.1. Проекты планировки территории без проектов межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда посредством красных линий необходимо определить, изменить:

- а) границы элементов планировочной структуры, в том числе для предоставления земельных участков, выделенных в границах вновь образуемых элементов планировочной структуры, для комплексного освоения в целях жилищного и иных видов строительства;
- б) границы территорий общего пользования и земельных участков линейных объектов без определения границ иных земельных участков.

4.2. Проекты планировки территории с проектами межевания в составе проектов планировки территории разрабатываются в случаях, когда помимо границ, указанных в пункте 4.1. настоящей статьи, а также помимо подготовки градостроительных планов вновь образуемых, изменяемых земельных участков необходимо определить, изменить:

- а) границы земельных участков, не входящих в границы территорий общего пользования;
- б) границы зон действия публичных сервитутов;
- в) границы зон планируемого размещения объектов капитального строительства для государственных или муниципальных нужд.

4.3. Проекты межевания территории вне состава проектов планировки с градостроительными планами земельных участков разрабатываются в пределах красных линий, определяющих границы элементов планировочной структуры (ранее установленных проектами планировки), – территории, не разделенной на земельные участки, либо разделение которой на земельные участки не завершено, либо требуется изменение ранее установленных границ земельных участков.

4.4. Градостроительные планы земельных участков как отдельные документы вне состава проектов межевания территории подготавливаются применительно к ранее сформированным и прошедшим государственной кадастровый учет земельным участкам, правообладатели которых планируют на принадлежащих им земельных участках осуществить строительство новых объектов капитального строительства или реконструкцию, капитальный ремонт существующих объектов капитального строительства и должны подготовить проектную документацию в соответствии с предоставленными им на основании заявления градостроительными планами земельных участков.

В указанных случаях планировка территории не осуществляется, а градостроительные планы земельных участков подготавливаются с использованием кадастровых паспортов земельных участков.

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

Посредством документации по планировке территории определяются:

а) характеристики и параметры планируемого развития, строительного освоения и реконструкции территорий, включая характеристики и параметры развития систем социального и культурно-бытового обслуживания населения, инженерной и транспортной инфраструктур, необходимых для обеспечения застройки;

б) линии градостроительного регулирования в соответствии со статьями 42–44 Градостроительного кодекса Российской Федерации:

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

- линии отступа, если параметры их расположения не определены градостроительными регламентами в составе настоящих Правил;

- границы земельных участков, на которых расположены линейные объекты, а также границы зон действия ограничений вдоль линейных объектов – границы зон с особыми условиями использования территории, которые должны устанавливаться применительно к соответствующим видам линейных объектов;

- границы иных зон с особыми условиями использования территории;

- границы земельных участков, планируемых к резервированию либо изъятию для государственных или муниципальных нужд, а также границы земельных участков, определяемых для государственных или муниципальных нужд в составе земель, находящихся в неразграниченной государственной или муниципальной собственности;

- границы земельных участков, планируемых для предоставления физическим или юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям для строительства;

- границы земельных участков на территориях существующей застройки, не разделенных на земельные участки, включая земельные участки многоквартирных домов;

- границы территории, в отношении которой принимается решение о развитии застроенной территории, а также границы земельных участков в пределах такой территории.

6. Документация по планировке территории, посредством которой производится выделение земельных участков, является основанием для формирования земельных участков в соответствии с земельным законодательством.

Статья 14. Градостроительные планы земельных участков.

1. Назначение и содержание градостроительных планов земельных участков определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации. Форма и порядок заполнения градостроительных планов земельных участков устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

2. Градостроительные планы земельных участков утверждаются в установленном порядке:

а) в составе проектов межевания – в случаях, когда посредством документации по планировке территории впервые устанавливаются границы земельных участков, выделяемых из состава государственных или муниципальных земель, а также в случаях планирования реконструкции в границах нескольких земельных участков.

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

3. Градостроительные планы земельных участков являются обязательным основанием для:

- подготовки проектной документации для строительства, реконструкции объектов капитального строительства, за исключением линейных объектов, иных случаев, предусмотренных действующим законодательством;

- выдачи разрешений на строительство, объектов капитального строительства за исключением линейных объектов;

- выдачи разрешений на ввод объектов в эксплуатацию, объектов капитального строительства за исключением линейных объектов.

4. При проектировании, строительстве и вводе в эксплуатацию линейных объектов согласно статьям 48, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации вместо градостроительных планов земельных участков разрабатываются в установленном порядке проекты планировки территории и проекты межевания территории.

Глава 6. Положения о порядке предоставления физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям земельных участков из муниципальных земель и земель, государственная собственность на которые не разграничена.

Статья 15. Организация процесса предоставления земельных участков.

1. Порядок предоставления прав на земельные участки, из состава муниципальных земель и земель, государственная собственность на которые не разграничена, определяется земельным, градостроительным законодательством и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами Российской Федерации и Республики Коми.

2. Предоставление земельных участков для строительства объектов капитального строительства из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации.

Статья 16. Особенности предоставления сформированных земельных участков применительно к различным случаям.

1. Порядок предоставления собственникам помещений жилого и нежилого назначения многоквартирных домов прав общей долевой собственности на сформированные в соответствии с действующим законодательством земельные участки многоквартирных домов определяется жилищным и земельным законодательством.

2. Порядок предоставления собственникам зданий, строений, сооружений прав собственности на сформированные земельные участки, прав аренды сформированных земельных участков для строительства зданий, строений, сооружений определяется земельным законодательством.

3. Порядок предоставления сформированных земельных участков определяется земельным законодательством и в соответствии с ним – настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми. Права на сформированные из состава не разграниченных государственных, муниципальных земельные участки предоставляются физическим, юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателям на торгах, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации. Последствия признания торгов несостоявшимися определяются Земельным кодексом Российской Федерации.

4. Порядок предоставления земельных участков без проведения торгов определяется Земельным кодексом Российской Федерации.

Глава 7. Установление, изменение, фиксация (закрепление на местности) границ земельных участков общего пользования.

Статья 17. Общие положения о земельных участках общего пользования.

1. Земельные участки общего пользования – земли, в состав которых включаются: площади, улицы, проезды, автомобильные дороги, набережные, скверы, бульвары, водные объекты, пляжи и другие объекты рекреационного назначения.

Земельные участки общего пользования не подлежат приватизации, ими беспрепятственно пользуется неограниченный круг лиц. Границы данных земельных участков отображаются в проектах планировки территорий посредством красных линий.

2. Земельные участки, не включенные в состав земель общего пользования, но которыми пользуется неограниченный круг лиц (для прохода, проезда, обслуживания сетей и объектов инженерно-технического обеспечения) – отображаются в документации по планировке и межеванию территории посредством границ зон действия публичных сервитутов.

Статья 18. Установление и изменение границ земель общего пользования.

Установление и изменение границ земельных участков общего пользования осуществляется путем:

- подготовки (корректировки) документации по планировке и межеванию территории;
- разработки схемы транспортного обслуживания территории и проектов красных линий.

Статья 19. Фиксация (закрепление на местности) границ земельных участков общего пользования.

Фиксация (закрепление на местности) границ земельных участков общего пользования осуществляется нормативно-правовым актом уполномоченного органа по утверждению проектов планировки и межевания территории, схем транспортного обслуживания территории и проектов красных линий, иной документации, предусмотренной действующим законодательством.

Статья 20. Использование земельных участков общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты.

1. Использование земельных участков общего пользования и земельных участков, применительно к которым не устанавливаются градостроительные регламенты, определяется их назначением в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. На карте градостроительного зонирования помимо территориальных зон и зон с особыми условиями использования территорий могут отображаться:

а) территории, земельные участки, на которые не распространяется действие градостроительных регламентов, в том числе земельные участки общего пользования;

б) особо охраняемые природные территории, земельные участки, для которых не устанавливаются градостроительные регламенты.

Глава 8. Проведение публичных слушаний по вопросам землепользования и застройки.

Статья 21. Публичные слушания по проекту Правил землепользования и застройки.

1. Публичные слушания проводятся в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством Республики Коми о градостроительной деятельности, Уставом сельского поселения «Слудка», настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения «Слудка».

2. Публичные слушания проводятся с целью:

1) предотвращения ущерба, который может быть нанесен жильцам домов, правообладателям объектов недвижимости, оказавшимся в непосредственной близости к земельным участкам, на которых планируется осуществить строительство, реконструкцию, а также владельцам объектов недвижимости тем видом деятельности, по поводу которого испрашивается специальное согласование;

2) информирования общественности и обеспечения права участия граждан в принятии решений, а также их права контролировать принятие поселенческой администрацией решений по землепользованию и застройке.

3. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке по ее инициативе или по заявкам, поступившим от физических или юридических лиц, в случаях, когда рассматриваются следующие вопросы:

1) согласование документации по планировке территории, включая проекты планировки, проекты межевания, а также согласование градостроительных планов земельных участков с правообладателями смежно-расположенных объектов недвижимости;

2) специальные согласования - предоставление разрешений на особо поименованные настоящими Правилами виды использования недвижимости, условно разрешенные в соответствующих территориальных зонах;

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

4. Материалы для проведения публичных слушаний (заключения, иные необходимые материалы) готовятся заказчиком, а также по запросу Комиссии по землепользованию и застройке – поселенческой администрацией, уполномоченным структурным подразделением администрации муниципального района «Сыктывдинский» в области градостроительства, иными структурными подразделениями администрации муниципального района «Сыктывдинский», при условии наделения их соответствующими полномочиями.

5. В течение двух дней после регистрации заявки от физического, юридического лица, уполномоченное должностное лицо поселенческой администрации информирует Комиссию по землепользованию и застройке о состоявшемся запросе на проведение публичных слушаний.

Комиссия публикует оповещение о предстоящем публичном слушании не позднее двух недель до его проведения.

Оповещение дается в следующих формах:

1) публикации в местных (районных) газетах;
2) объявления по радио и/или телевидению;
3) объявления на официальном сайте администрации района и органов местного самоуправления;

4) вывешивание объявлений в зданиях районной администрации, поселенческой администрации и в месте расположения земельного участка, в отношении которого будет рассматриваться соответствующий вопрос.

Оповещение должно содержать следующую информацию:

1) характер обсуждаемого вопроса;
2) дата, время и место проведения публичного слушания;
3) дата, время и место предварительного ознакомления с соответствующей информацией (тип планируемого строительства, место расположения земельного участка, вид запрашиваемого использования и т.д.).

Комиссия по землепользованию и застройке:

1) не позднее пяти дней со дня публикации указанного оповещения обеспечивает персональное уведомление лица, направившего заявку о проведении публичного слушания посредством направления такому лицу заказного письма с информацией о дате и месте проведения публичного слушания;

2) обязана провести публичные слушания не позднее, чем через месяц с момента получения уведомления о поступлении заявки от физического, юридического лица (лиц).

6. Публичные слушания проводятся Комиссией по землепользованию и застройке в порядке, определяемом Положением о Комиссии.

Статья 22. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства.

1. Специальное согласование требуется в случаях, когда правообладатели планируют использовать принадлежащие им земельные участки, иные объекты недвижимости в соответствии с видом (видами) использования, которые определены настоящими Правилами как условно разрешенные виды использования земельных участков и иных

объектов недвижимости применительно к соответствующей территориальной зоне, обозначенной на карте градостроительного зонирования сельского поселения «Слудка».

Специальные согласования предоставляются по итогам публичных слушаний.

Специальные согласования могут проводиться:

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

2) на стадии подготовки проектной документации, до получения разрешения на строительство;

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

Заявка на получение разрешения на соответствующий вид использования недвижимости, требующий специального согласования, направляется в Комиссию по землепользованию и застройке.

Заявка должна содержать:

1) запрос о предоставлении специального согласования;

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

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

4) письменное заключение уполномоченного структурного подразделения администрации Сыктывдинского района в области градостроительства по предмету запроса. При необходимости, к заключению прилагаются письменные заключения от уполномоченного органа по природным ресурсам и охране окружающей среды и от уполномоченного органа по государственному санитарно-эпидемиологическому надзору.

Указанные заключения прикладываются в случаях, когда соответствующий земельный участок расположен в границах зон, выделенных на картах ограничений по экологическим, санитарно-эпидемиологическим требованиям (статьи 40-55 настоящих Правил).

Основаниями для составления письменных заключений являются:

1) соответствие намерений заявителя настоящим Правилам;

2) соблюдение обязательных нормативов и стандартов, установленных в соответствии с законодательством в целях охраны окружающей природной среды, здоровья, безопасности проживания и жизнедеятельности людей;

3) не причинение ущерба правам владельцев смежно-расположенных объектов недвижимости, иных физических и юридических лиц.

При получении заявки секретарь Комиссии - в случае комплектности, регистрируют заявку. Комиссия рассматривает поступившую заявку и письменные заключения и направляет Главе местного самоуправления сельского поселения «Слудка» предложение о назначении публичных слушаний.

Комиссия обеспечивает персональное оповещение правообладателей земельных участков, имеющих общую границу с участком, применительно к которому запрашивается специальное согласование.

Оповещение правообладателей проводится за 10 дней до проведения публичных слушаний.

Публичные слушания проводятся в соответствии с Уставом сельского поселения «Слудка» и настоящими Правилами. Проведение публичных слушаний обеспечивает Комиссия в соответствии с Положением о Комиссии по землепользованию и застройке.

Срок проведения публичных слушаний с момента оповещения жителей о времени и месте их проведения до дня опубликования заключения о результатах публичных слушаниях не может быть более одного месяца.

После проведения публичных слушаний, Комиссия подготавливает и направляет Главе местного самоуправления рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения. Специальное согласование может быть предоставлено с условиями, которые определяют пределы реализации согласованного вида использования недвижимости с учетом не причинения ущерба соседним землепользователям и недопущения существенного снижения стоимости соседних объектов недвижимости.

Решение о предоставлении специального согласования принимается Главой местного самоуправления не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

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

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

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

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

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

- 1) необходимы для эффективного использования земельного участка;
- 2) не ущемляют права соседей и не входят в противоречие с интересами соответствующего населенного пункта;
- 3) допустимы по архитектурным требованиям, требованиям безопасности – экологическим, санитарно-гигиеническим, противопожарным, гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иным требованиям безопасности, определяемым техническими регламентами (а до их принятия - строительными нормами и правилами, иными нормативно-техническими документами).

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

Решение о предоставлении разрешения на отклонение от настоящих Правил принимается Главой местного самоуправления не позднее 10 дней после поступления рекомендаций Комиссии по землепользованию и застройке.

Комиссия подготавливает и направляет Главе местного самоуправления сельского поселения «Слудка» рекомендации по результатам рассмотрения письменных заключений и публичных слушаний не позднее 7 дней после их проведения.

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

Статья 23. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

1. 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 отклонение от предельных параметров разрешенного строительства проводятся с участием граждан, постоянно проживающих в пределах территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок или объект капитального строительства, применительно к которым испрашивается разрешение.

2. Публичные слушания по вопросу о предоставлении разрешения на отклонение от предельных параметров разрешенного строительства, реконструкции объекта капитального строительства проводятся в порядке, предусмотренном действующим законодательством.

Статья 24. Публичные слушания по проекту планировки территории и проекту межевания территории.

1. Порядок проведения публичных слушаний по обсуждению градостроительной документации по планировке территории устанавливается Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения «Слудка».

2. Документация по планировке территории до ее утверждения подлежит публичным слушаниям.

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

1) уточняются границы зон негативного воздействия производственных и иных объектов, зон охраны природных объектов (подготовка проектов санитарно-защитных, иных защитных зон, проектов зон охраны водных объектов, иных зон охраны в составе проектов планировки и проектов межевания);

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

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

3. Публичные слушания организует и проводит Комиссия по землепользованию и застройке.

Правом обсуждения документации по планировке территории на публичных слушаниях обладают лица:

1) проживающие на территории (в населенном пункте), применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

2) обладающие на праве собственности, аренды, пользования объектами недвижимости, расположенными на территории (в населенном пункте), применительно к которой подготовлена документация по планировке территории;

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

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

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

1) документам территориального планирования в части наличия решений об установлении границ зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования с последующим изъятием, в том числе путем выкупа, земельных участков и иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд;

2) требованиям законодательства о необходимости доказательства невозможности установить границы зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования иным способом, чем тот, который предложен документацией по планировке территории;

3) градостроительным регламентам, содержащимся в настоящих Правилах;

4) техническим регламентам, включая требования, предъявляемые к градостроительному проектированию систем инженерно-технического обеспечения планируемого строительства, реконструкции;

5) требованиям в части того, что:

а) площадь земельных участков многоквартирных домов не может быть меньше площади, определенной на основе нормативов, действовавших на момент строительства этих домов (если сложившееся землепользование не препятствует реализации этих нормативов);

б) земельные участки многоквартирных домов могут быть выделены на местности только в случае ненарушения прав третьих лиц на использование территорий общего пользования, в противном случае устанавливаются неделимые земельные участки, в границах которых могут располагаться несколько многоквартирных жилых домов;

б) требованиям, предъявляемым к проектам градостроительных планов земельных участков в составе документации по планировке территории в части фиксации их границ, минимальных отступов построек от границ земельных участков, границ зон действия публичных сервитутов и предложений об установлении частных сервитутов (при необходимости), наличия информации о предельной этажности, высоте планируемых зданий, строений, сооружений, видах их использования;

7) иным требованиям, установленным законодательством о градостроительной деятельности.

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

5. Заказчик документации по планировке территории по завершении ее подготовки обращается в Комиссию с ходатайством о проведении публичного слушания.

К ходатайству прилагается заключение уполномоченного структурного подразделения администрации Сыктывдинского района в области градостроительства.

Комиссия в течение 7 дней со дня поступления ходатайства рассматривает поступившие материалы и обращается к Главе местного самоуправления сельского поселения «Слудка» с предложением о проведении публичных слушаний.

Глава местного самоуправления принимает решение о проведении публичных слушаний.

Комиссия обеспечивает информирование граждан в течение 7 дней со дня принятия решения главой местного самоуправления путем публикации сообщения в местной прессе или путем распространения его иным способом. В сообщении указывается:

1) информация о документации по планировке территории – территория, применительно к которой подготовлена документация, характер вопросов, решаемых посредством этой документации;

2) дата, время и место проведения публичного слушания, телефон лица, ответственного за проведение публичного слушания;

3) дата, время и место предварительного ознакомления с документацией по планировке территории.

В случаях, когда решаются вопросы о границах зон изъятия, в том числе путем выкупа, резервирования земельных участков, иных объектов недвижимости для государственных и муниципальных нужд, правообладатели недвижимости, расположенной в границах указанных зон информируются персонально о предстоящем публичном слушании.

Дата проведения публичного слушания назначается не ранее 10 дней со дня публикации, распространения сообщения о его проведении. Публичное слушание должно состояться не позднее двух месяцев со дня подачи ходатайства о его проведении.

Публичные слушания могут проводиться в выходные и будние дни. Проведение публичных слушаний в дни официальных праздников не допускается. Время проведения публичных слушаний в рабочие дни не может быть назначено ранее 17 часов местного времени.

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

6. Во время проведения публичного слушания ведется стенограмма и протокол.

Комиссия вправе принять решение о повторном проведении публичных слушаний.

По результатам публичных слушаний Комиссия принимает рекомендации и направляет их Главе местного самоуправления.

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

Глава местного самоуправления с учетом рекомендаций Комиссии не позднее двух недель со дня проведения публичного слушания может принять решение о:

1) утверждении документации по планировке территории,

2) доработке документации по планировке территории с учетом рекомендаций Комиссии,

3) отклонении документации по планировке территории.

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

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

Глава 9. Внесение изменений в Правила.

Статья 25. Внесение изменений и дополнений в Правила.

1. Внесение изменений в Правила осуществляется в порядке, предусмотренном статьей 33 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

2. Основаниями для рассмотрения Главой сельского поселения «Слудка» вопроса о внесении изменений в Правила являются:

а) несоответствие Правил генеральному плану сельского поселения «Слудка», возникшее в результате внесения в данный генеральный план изменений;

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

Глава 10. Регулирование иных вопросов землепользования и застройки.

Статья 26. Общие положения, относящиеся к ранее возникшим правам.

1. Принятые до введения в действие настоящих Правил нормативные правовые акты муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми по вопросам землепользования и застройки применяются в части, не противоречащей настоящим Правилам.

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

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

а) имеют вид, виды использования, которые не поименованы как разрешенные для соответствующих территориальных зон;

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

в) имеют параметры меньше (площадь и линейные размеры земельных участков, отступы построек от границ участка) или больше значений, установленных применительно к соответствующим зонам.

Статья 27. Использование объектов недвижимости с видами использования, не соответствующими Правилам.

1. Объекты недвижимости, ставшие не соответствующими Правилам после принятия Правил и внесения изменений в настоящие Правила, могут существовать и использоваться без установления срока их приведения в соответствие с настоящими Правилами.

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

2. Все изменения объектов, не соответствующие Правилам, могут осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом.

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

Глава 11. Положения об изъятии, резервировании земельных участков для государственных или муниципальных нужд, установлении публичных сервитутов.

Статья 28. Основания, условия и принципы организации порядка изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений об изъятии (в том числе путем выкупа) земельных участков, иных объектов недвижимости для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности Республики Коми, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

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

Вышеназванные основания считаются правомочными при одновременном существовании следующих условий:

- доказанном наличии соответствующих государственных или муниципальных нужд путем отображения соответствующих решений в утвержденных в установленном порядке документах территориального планирования;
- доказанной невозможности реализации государственных или муниципальных нужд иначе как только посредством изъятия соответствующих земельных участков или их частей.

3. В соответствии с законодательством муниципальными нуждами муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, которые могут быть основаниями для изъятия земельных участков, иных объектов недвижимости, являются:

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

- объектов электро-, газо-, тепло- и водоснабжения муниципального значения;
- автомобильных дорог общего пользования, мостов и иных транспортных инженерных сооружений местного значения на территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми;

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

Статья 29. Условия принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных, муниципальных нужд.

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

Порядок подготовки оснований для принятия решений о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд определяется Градостроительным кодексом Российской Федерации, законодательством о градостроительной деятельности субъекта Российской Федерации, настоящими Правилами и принимаемыми в соответствии с ними иными нормативными правовыми актами муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

2. Основанием для принятия актов о резервировании земельных участков для реализации государственных и муниципальных нужд является необходимость, связанная с размещением объектов инженерной, транспортной, социальной инфраструктур, объектов обороны и безопасности, созданием особо охраняемых природных территорий, строительством водохранилищ и искусственных водных объектов, а также в случаях, предусмотренных Земельным кодексом Российской Федерации.

3. Со дня вступления в силу документов территориального планирования, проектов планировки и проектов межевания в их составе, собственники земельных участков и иных объектов недвижимости, находящихся в пределах зон резервирования, отображенных в указанных документах и определенных указанными проектами для будущего размещения объектов в порядке реализации государственных и муниципальных нужд, вправе обжаловать в судебном порядке такие документы.

4. Принимаемый по основаниям, определенным законодательством, акт о резервировании должен содержать:

- обоснование того, что целью резервирования земельных участков является наличие государственных или муниципальных нужд;
- подтверждение того, что резервируемые земельные участки предназначены для объектов, при размещении которых допускается изъятие земельных участков, в том числе путем выкупа в соответствии с законодательством;
- обоснование отсутствия других вариантов возможного расположения границ зон резервирования;
- карту, отображающую границы зоны резервирования в соответствии с ранее утвержденным проектом планировки и проектом межевания в его составе;
- перечень земельных участков, иных объектов недвижимости, подлежащих резервированию.

5. В соответствии с законодательством решение о резервировании должно предусматривать:

- срок резервирования, в течение которого риски производства улучшений на зарезервированных земельных участках возлагаются на их правообладателей;
- обязательство выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- сумму выкупа зарезервированных земельных участков по истечении срока резервирования;
- обязательство возместить правообладателям земельных участков убытки, включая упущенную выгоду, связанные с неприятием решения о выкупе земельных участков по истечении срока резервирования.

Статья 30. Условия установления публичных сервитутов.

1. Органы местного самоуправления сельского поселения «Слудка» имеют право устанавливать применительно к земельным участкам и иным объектам недвижимости, принадлежащим физическим или юридическим лицам, публичные сервитуты - ограничения для правообладателей на использование этих объектов, связанные с обеспечением общественных нужд.

Публичные сервитуты могут устанавливаться для:

- 1) прохода или проезда, через земельный участок;
- 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 и геодезических знаков и подъездов к ним;
- 4) проведения дренажных работ на земельном участке;
- 5) забора (изъятия) водных ресурсов из водных объектов и водопоя);
- 6) прогон сельскохозяйственных животных через земельный участок;
- 7) сенокосения, выпаса сельскохозяйственных животных в установленном порядке на земельных участках в сроки, продолжительность которых соответствует местным условиям и обычаям;
- 8) использования земельного участка в целях охоты и рыболовства;
- 9) временного пользования земельным участком в целях проведения изыскательских, исследовательских и других работ;
- 10) свободного доступа к прибрежной полосе.

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

3. Порядок установления публичных сервитутов определяется земельным и градостроительным законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами органов местного самоуправления сельского поселения «Слудка».

Глава 12. Строительные изменения объектов капитального строительства.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации нормы настоящей главы распространяются на объекты недвижимости, которые не являются объектами культурного наследия. Действия по подготовке проектной документации, осуществлению реставрационных и иных работ применительно к объектам культурного наследия регулируются законодательством об охране объектов культурного наследия.

Статья 31. Право на строительные изменения объектов капитального строительства и основание для его реализации. Виды строительных изменений объектов капитального строительства.

1. Правом производить строительные изменения объектов капитального строительства: осуществлять реконструкцию, капитальный ремонт, производить над ними иные изменения – обладают лица, владеющие земельными участками, или их доверенные лица.

Право на строительные изменения объектов капитального строительства может быть реализовано при наличии градостроительного плана земельного участка, разрешения на строительство.

2. Строительные изменения объектов капитального строительства подразделяются на изменения, для которых:

- требуется разрешение на строительство;
- не 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.

Законами и иными нормативными правовыми актами Республики Коми может быть установлен дополнительный перечень случаев и объектов, для которых не требуется получение разрешения на строительство.

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

1) выбираемый правообладателем недвижимости вид разрешенного использования обозначен в списках статьи 46 настоящих Правил как основной или вспомогательный (для соответствующей территориальной зоны, обозначенной на карте градостроительного зонирования);

2) 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. Указанные лица вправе запросить и в течение двух недель получить заключение уполномоченного структурного подразделения администрации Сыктывдинского района в области градостроительства о том, что планируемые ими действия не требуют разрешения на строительство, в порядке, определенном нормативным правовым актом органов местного самоуправления сельского поселения «Слудка».

4. Разрешение на строительство предоставляется в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации, нормативными правовыми актами Республики Коми, муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, настоящими Правилами.

Статья 32. Подготовка проектной документации.

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

В соответствии с частью 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации подготовка проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства. В указанных случаях застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

2. Проектная документация подготавливается применительно к объектам капитального строительства и их частям, строящимся, реконструируемым в границах принадлежащего застройщику земельного участка, а также отдельных разделов проектной документации при проведении капитального ремонта объектов капитального строительства в соответствии с частью 12.2 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Проектная документация подготавливается лицами, указанными в частях 4 и 5 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Состав документов, материалов, подготавливаемых в рамках выполнения договоров о подготовке проектной документации применительно к различным видам объектов, определяется градостроительным законодательством, нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

4. Задание застройщика (технического заказчика) помимо материалов, установленных частью 6 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации, может включать иные текстовые и графические материалы, отражающие намерения застройщика (технического заказчика) применительно к проектируемому объекту. Указанные материалы не могут противоречить документам, определенным законодательством.

5. Для подготовки проектной документации выполняются инженерные изыскания в порядке, определенном статьей 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускается 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 с градостроительным законодательством нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации.

Инженерные изыскания проводятся лицами, указанными в частях 2 и 3 статьи 47 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Лица, выполняющие инженерные изыскания, несут в соответствии с законодательством ответственность за результаты инженерных изысканий, используемые при подготовке проектной документации и осуществлении строительства.

6. Технические условия подготавливаются:

- при предоставлении физическим и юридическим лицам, а также индивидуальным предпринимателем прав на земельные участки, сформированные из состава не разграниченных государственных и муниципальных земель;
- по запросам лиц, обладающих правами на земельные участки и желающих осуществить строительство, реконструкцию принадлежащих им объектов.

В соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации порядок определения и предоставления технических условий и определения платы за подключение, а также порядок подключения объекта капитального строительства к сетям инженерно-технического обеспечения устанавливается Правительством Российской Федерации.

7. Состав, порядок оформления и представления проектной документации для получения разрешения на строительство устанавливаются Градостроительным кодексом Российской Федерации и в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами.

Состав и требования к содержанию разделов проектной документации применительно к различным видам объектов капитального строительства, в том числе к линейным объектам, устанавливаются Правительством Российской Федерации.

8. Проектная документация разрабатывается в соответствии с:

- градостроительным регламентом территориальной зоны, в границах которой расположен земельный участок;
- градостроительным планом земельного участка, либо проектом планировки и проектом межевания территории применительно к линейному объекту;
- 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 сетям инженерно-технического обеспечения (в случае если функционирование проектируемого объекта не может быть обеспечено без такого подключения).

9. Проектная документация утверждается застройщиком или техническим заказчиком. В случаях, предусмотренных статьями 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации, застройщик или технический заказчик до утверждения проектной документации направляет ее на экспертизу.

Статья 33. Выдача разрешения на строительство.

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

2. Проектная документация объектов капитального строительства подлежит экспертизе, за исключением случаев, предусмотренных частями 2 и 3 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. Срок проведения, результаты, порядок организации и проведения экспертизы проектной документации определяются в соответствии со статьей 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускается проведение иных экспертиз проектной документации, за исключением экспертиз, предусмотренных Градостроительным кодексом Российской Федерации.

4. В целях строительства, реконструкции объекта капитального строительства застройщик направляет в орган, уполномоченный на выдачу разрешения на строительство, заявление о предоставлении разрешения на строительство в соответствии со статьей 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

5. По заявлению застройщика разрешение на строительство может выдаваться на отдельные этапы строительства, реконструкции.

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

7. Разрешение на строительство выдается бесплатно.

8. Форма разрешения на строительство устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

9. Срок действия разрешения на строительство и порядок его продления устанавливаются частями 19–21 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

10. Порядок прекращения действия разрешения на строительство устанавливается частями 21.1–21.4, 21.16 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

11. Порядок и случаи внесения изменений в разрешение на строительство устанавливаются частями 21.5–21.16 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

12. Разрешение на строительство объектов капитального строительства, составляющих государственную тайну, выдается в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной тайне.

Статья 34. Строительство, реконструкция, капитальный ремонт.

1. Лицом, осуществляющим строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объекта капитального строительства (далее – лицо, осуществляющее строительство), может

являться застройщик либо привлекаемое застройщиком или техническим заказчиком на основании договора физическое или юридическое лицо. Лицо, осуществляющее строительство, организует и координирует работы по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства, обеспечивает соблюдение требований проектной документации, технических регламентов, техники безопасности в процессе указанных работ и несет ответственность за качество выполненных работ и их соответствие требованиям проектной документации. Лицо, осуществляющее строительство, вправе выполнять определенные виды работ по строительству, реконструкции, капитальному ремонту объекта капитального строительства самостоятельно при условии соответствия такого лица требованиям, предусмотренным частью 2 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации, и (или) с привлечением других соответствующих этим требованиям лиц.

2. Строительство, реконструкция и капитальный ремонт объектов капитального строительства осуществляются в порядке и с соблюдением требований, установленных статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

3. В процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта в соответствии с действующим законодательством проводится:

государственный строительный надзор применительно к объектам, проектная документация на которые в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации подлежит экспертизе, а также применительно к объектам, проектная документация которых является типовой проектной документацией или ее модификацией;

строительный контроль применительно ко всем объектам капитального строительства.

4. Предметом государственного строительного надзора является проверка:

1) соответствия выполнения работ и применяемых строительных материалов в процессе строительства, реконструкции объекта капитального строительства, а также результатов таких работ требованиям технических регламентов, проектной документации, в том числе требованиям энергетической эффективности и требованиям оснащенности объекта капитального строительства приборами учета используемых энергетических ресурсов;

2) наличия разрешения на строительство;

3) выполнения требований частей 2 и 3 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Порядок осуществления государственного строительного надзора устанавливается статьей 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Не допускается осуществление иных видов государственного надзора при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов капитального строительства, кроме государственного строительного надзора, предусмотренного Градостроительным кодексом РФ.

5. Строительный контроль проводится в процессе строительства, реконструкции, капитального ремонта объектов капитального строительства в целях проверки соответствия выполняемых работ проектной документации, требованиям технических регламентов, результатам инженерных изысканий, требованиям градостроительного плана земельного участка, либо проекта планировки и проекта межевания территории применительно к линейным объектам.

Строительный контроль проводится лицом, осуществляющим строительство. В случае осуществления строительства, реконструкции, капитального ремонта на основании договора строительный контроль проводится также застройщиком или техническим заказчиком. Застройщик или технический заказчик по своей инициативе может привлекать лицо, осуществляющее подготовку проектной документации, для проверки соответствия выполняемых работ проектной документации.

Строительный контроль проводится в порядке, определенном статьей 53 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Статья 35. Выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию.

1. По завершении работ, после подписания акта приемки застройщик или уполномоченное им лицо направляет в 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 объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства градостроительному плану земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории, а также проектной документации.

2. Решение об отказе в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию может быть оспорено в судебном порядке.

3. 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 быть отражены сведения об объекте капитального строительства в объеме, необходимом для осуществления его государственного кадастрового учета.

4. Форма разрешения на ввод объекта в эксплуатацию устанавливается уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти.

Глава 13. Контроль за использованием земельных участков и иных объектов недвижимости. Ответственность за нарушения Правил.

Статья 36. Изменение одного вида разрешенного использования земельного участка и объекта капитального строительства на другой вид.

1. Порядок изменения одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования определяется градостроительным законодательством и в соответствии с ним настоящими Правилами, нормативными правовыми актами Республики Коми, нормативными правовыми актами муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

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

3. Правом на изменение вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства обладают:

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

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

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

г) лица, владеющие земельными участками на праве аренды, срок которой составляет менее пяти лет, но при наличии в договоре аренды согласия собственника земельного участка на изменение вида разрешенного использования земельного участков (за исключением земельных участков, предоставленных для конкретного вида целевого использования из состава земель общего пользования);

д) лица, владеющие зданиями, строениями, сооружениями, их частями на праве аренды при наличии в договоре аренды согласия собственника на изменение вида разрешенного использования объектов капитального строительства;

е) собственники помещений в многоквартирных домах – в случаях, когда одновременно имеются следующие условия и соблюдаются следующие требования:

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

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

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

ж) иные лица, в случаях предусмотренных законодательством.

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

а) получения лицом, обладающим правом на изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования, разрешения на условно разрешенный вид использования посредством публичных слушаний в порядке, определенном действующим законодательством;

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

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

Статья 37. Контроль за использованием объектов недвижимости. Ответственность за нарушение Правил.

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

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

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

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

ЧАСТЬ II.

КАРТА ГРАДОСТРОИТЕЛЬНОГО ЗОНИРОВАНИЯ.

Статья 38. Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

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.

На карте градостроительного зонирования в обязательном порядке отображаются границы зон с особыми условиями использования территорий, границы территорий объектов культурного наследия. Границы указанных зон могут отображаться на отдельных картах.

Карта градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми является приложением 1 к настоящим Правилам.

Зоны с особыми условиями использования территории показаны на карте-схеме зон с особыми условиями использования территории, являющейся приложением 2 к настоящим Правилам.

Статья 39. Перечень территориальных зон и градостроительных регламентов, выделенных на карте градостроительного зонирования территории и на карте-схеме зон с особыми условиями использования территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» Республики Коми.

ЖИЛЫЕ ЗОНЫ.

Ж-1 – Зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

Ж-2 – Зона малоэтажной жилой застройки.

ОБЩЕСТВЕННО-ДЕЛОВЫЕ И КОММЕРЧЕСКИЕ ЗОНЫ.

О-1 – Зона делового, общественного и коммерческого назначения.

О-2 – Зона образовательных и воспитательных учреждений.

О-3 – Зона спортивных сооружений.

ЗОНЫ РЕКРЕАЦИОННОГО НАЗНАЧЕНИЯ (далее – РЕКРЕАЦИОННЫЕ ЗОНЫ).

Р-1 – Зона парков, скверов, бульваров.

Р-2 – Зона экологических и природных ландшафтов.

Р-3 – Зона леса в составе земель лесного фонда.

Р-4 – Зона туристических объектов

ЗОНЫ ПРОИЗВОДСТВЕННОГО И КОММУНАЛЬНО-СКЛАДСКОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

П-1 – Зона производственных, коммунально-складских объектов и сельскохозяйственных объектов.

ЗОНЫ ИНЖЕНЕРНОЙ ИНФРАСТРУКТУРЫ

И-1 – Зона инженерной инфраструктуры.

ЗОНЫ СПЕЦИАЛЬНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

С-1 – Зона кладбищ.

ЗОНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

СХ-1 – Зона сельскохозяйственного использования.

СХ-2 – Зона участков личного подсобного хозяйства.

ЗОНЫ С ОСОБЫМИ УСЛОВИЯМИ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ТЕРРИТОРИИ.

- Санитарно-защитные зоны.
- Санитарный разрыв о автодорог.
- Охранная зона воздушных линий электропередач.
- Водоохранные зоны.
- Прибрежная защитная полоса.
- I, II и III пояса зоны санитарной охраны источника водоснабжения.
- Особоохраняемые природные территории.

ЧАСТЬ III.

ГРАДОСТРОИТЕЛЬНЫЕ РЕГЛАМЕНТЫ.

Статья 40. Градостроительный регламент.

1. Градостроительный регламент территориальной зоны определяет основу правового режима земельных участков, равно как всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе застройки и последующей эксплуатации зданий, строений, сооружений. Для земельных участков, расположенных в границах одной территориальной зоны, устанавливается единый градостроительный регламент.

2. Градостроительные регламенты обязательны для исполнения всеми собственниками земельных участков, землепользователями, землевладельцами и арендаторами земельных участков независимо от форм собственности и иных прав на земельные участки. Указанные лица могут использовать земельные участки в соответствии с любым предусмотренным градостроительным регламентом для каждой территориальной зоны видом разрешенного использования.

3. Действие градостроительного регламента не распространяется на земельные участки:

а) в границах территорий памятников и ансамблей, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации;

б) в границах территорий памятников или ансамблей, которые являются вновь выявленными объектами культурного наследия;

в) в границах территорий общего пользования;

г) предназначенные для размещения и занятые линейными объектами;

д) предоставленные для добычи полезных ископаемых.

Решения о режиме содержания, параметрах реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособлении объектов культурного наследия принимаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации об охране объектов культурного наследия.

4. 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.

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

Статья 41. Виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

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

- а) основные виды разрешенного использования;
- б) условно разрешенные виды использования;
- в) вспомогательные виды разрешенного использования;

2. Вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства допустимы только в качестве дополнительных по отношению к основным видам разрешенного использования и условно разрешенным видам использования и осуществляются вместе с ними.

3. Предоставление разрешения на условно разрешенный вид использования земельного участка или объекта капитального строительства осуществляется в порядке, установленном действующим законодательством.

Статья 42. Предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

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

- а) предельные (минимальные и/или максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;
- б) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;
- в) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- г) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;
- д) иные показатели.

2. Предельные (максимальные и/или минимальные) размеры земельных участков для индивидуального жилищного строительства, для ведения садоводства, огородничества, дачного строительства устанавливаются в соответствии с действующим законодательством. Предельная высота зданий определяется от отметки низшего уровня отмотки до отметки низа верхнего перекрытия сооружений от спланированной поверхности земли.

3. Для целей, не указанных в пункте 2 настоящей статьи, предельные размеры земельных участков устанавливаются региональными и местными нормативами градостроительного проектирования, настоящими Правилами, в соответствии с градостроительной и проектной документацией, техническими регламентами, а также с утвержденными в установленном порядке нормами отвода земель для некоторых видов деятельности.

4. Максимальный процент застройки в границах земельного участка (но не более установленного градостроительным регламентом) может подлежать уточнению при оформлении градостроительного плана земельного участка.

Статья 43. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Ограничения использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

2. Реконструкция объектов капитального строительства, виды разрешенного использования, предельные (минимальные и/или максимальные) размеры и предельные

параметры которых не соответствуют градостроительному регламенту, может осуществляться только путем приведения таких объектов в соответствие с градостроительным регламентом или путем уменьшения их несоответствия предельным параметрам разрешенного строительства и реконструкции.

3. В случае если использование не соответствующих градостроительному регламенту земельных участков и объектов капитального строительства продолжается и опасно для жизни и здоровья человека, для окружающей среды, объектов культурного наследия, в соответствии с федеральными законами может быть наложен запрет на использование таких земельных участков и объектов.

Статья 44. Территориальные зоны, градостроительные регламенты и их применение.

1. Решения по землепользованию и застройке на территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми принимаются в соответствии с документами территориального планирования, документацией по планировке территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

Решения принимаются на основе установленных настоящими Правилами градостроительных регламентов, которые действуют в пределах территориальных зон и распространяются в равной мере на все расположенные в одной и той же территориальной зоне земельные участки, иные объекты недвижимости независимо от форм собственности.

Действие градостроительных регламентов не распространяется на земельные участки:

- состоящих в едином государственном реестре объектов культурного наследия недвижимых объектов культурного наследия и вновь выявленных объектов, представляющих историко-культурную ценность, в отношении которых уполномоченными органами принимаются решения о режиме содержания, параметрах и характеристиках реставрации, консервации, воссоздания, ремонта и приспособления в индивидуальном порядке (вне системы градостроительного зонирования) согласно законодательству об объектах культурного наследия;

- в границах особо охраняемых природных территорий, решения по использованию которых принимаются вне системы градостроительного зонирования, согласно законодательству об особо охраняемых природных территориях;

- в границах территорий общего пользования;

- транспортных и инженерно-технические коммуникаций, в том числе железных дорог, автомобильных магистралей, улиц, дорог, проездов, иных линейных объектов, использование которых определяется их индивидуальным целевым назначением;

- представленные для добычи полезных ископаемых.

2. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми, а также на фрагментах карты, в части 2 настоящих Правил выделены:

- а) территориальные зоны;

- б) зоны с особыми условиями использования территорий:

- санитарно-защитные зоны;

- водоохранные зоны;

- зоны санитарной охраны;

- особоохраняемые природные территории.

3. На карте градостроительного зонирования территории муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми выделены территориальные зоны, к которым приписаны

градостроительные регламенты по видам и предельным параметрам разрешенного использования земельных участков и иных объектов недвижимости.

Статья 45. Границы территориальных зон.

1. Границы территориальных зон устанавливаются в порядке, предусмотренном статьей 34 Градостроительного кодекса Российской Федерации и 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.

2. В случаях, когда в пределах планировочных элементов не выделены земельные участки, допускается установление территориальных зон применительно к планировочным элементам, частям планировочных элементов при соблюдении требования, согласно которому последующие действия по выделению земельных участков (совершаемые после введения в действие настоящих Правил):

а) производятся с учетом установленных границ территориальных зон;

б) являются основанием для внесения изменений в настоящие Правила в части изменения ранее установленных границ территориальных зон.

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

Статья 46. Разрешенное использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом.

1. Для каждого земельного участка, иного объекта недвижимости разрешенным считается такое использование, которое соответствует:

- градостроительным регламентам настоящих Правил;

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

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

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

Градостроительный регламент в части видов разрешенного использования недвижимости включает:

- основные виды разрешенного использования недвижимости, которые, при условии соблюдения технических регламентов (а до принятия технических регламентов – строительных норм и стандартов безопасности, правил пожарной безопасности, требований гражданской обороны и предупреждения чрезвычайных ситуаций, иных обязательных требований) не могут быть запрещены;

- условно разрешенные виды использования, требующие получения разрешения, которое принимается по результатам специального согласования, проводимого с применением процедур публичных слушаний;

- 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.

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

2. Собственники, землепользователи, землевладельцы, арендаторы земельных участков, иных объектов недвижимости, имеют право по своему усмотрению выбирать и менять вид (виды) использования недвижимости, разрешенные как основные и вспомогательные для соответствующих территориальных зон при условии обязательного соблюдения требований законодательства в отношении обеспечения безопасности.

Порядок действий по реализации указанного права устанавливается законодательством, настоящими Правилами, иными нормативными правовыми актами Республики Коми, муниципального образования сельского поселения «Слудка» муниципального района «Сыктывдинский» Республики Коми.

Указанный порядок устанавливается применительно к случаям, когда:

- при изменении одного вида разрешенного использования объекта капитального строительства на другой разрешенный вид использования затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях необходимо разрешение на строительство, предоставляемое в установленном порядке;

- при изменении одного вида на другой вид разрешенного использования объекта капитального строительства не затрагиваются конструктивные и иные характеристики надежности и безопасности объектов недвижимости. В этих случаях собственник, пользователь, владелец, арендатор недвижимости направляет уведомление о намерении изменить вид использования недвижимости в орган, уполномоченный в сфере архитектуры и градостроительства, который в установленном порядке и в установленный срок предоставляет заключение о возможности или невозможности реализации намерений заявителя без осуществления конструктивных преобразований;

- собственник, пользователь, владелец, арендатор земельного участка запрашивает разрешение на изменение основного разрешенного вида использования на иной вид использования, требующий разрешения по специальному согласованию в том числе путем проведения публичных слушаний.

Статья 47. Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительства.

Градостроительные регламенты в части предельных параметров разрешенного строительного изменения объектов недвижимости могут включать:

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

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

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

- максимальный процент застройки участков (отношение суммарной площади участков, которая уже застроена и может быть застроена дополнительно, ко всей площади участков);

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

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

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

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.

Статья 48. Регламент для инженерно-технических объектов, сооружений и коммуникаций.

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

Инженерно-технические объекты, сооружения, предназначенные для обеспечения функционирования и нормальной эксплуатации объектов недвижимости в пределах территории одного или нескольких кварталов (других элементов планировочной структуры города), расположение которых требует отдельного земельного участка с установлением санитарно-защитных, иных защитных зон, являются объектами, для которых необходимо получение специальных согласований.

Статья 49. Градостроительные регламенты. Жилые зоны.

Размещение жилых помещений различного вида и обеспечение проживания в них.

К жилой застройке относятся здания (помещения в них), предназначенные для проживания человека, за исключением зданий (помещений), используемых:

- с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них (гостиницы, дома отдыха);
- для проживания с одновременным осуществлением лечения или социального обслуживания населения (санатории, дома ребенка, дома престарелых, больницы);
- как способ обеспечения непрерывности производства (вахтовые помещения, служебные жилые помещения на производственных объектах);
- как способ обеспечения деятельности режимного учреждения (казармы, караульные помещения, места лишения свободы, содержания под стражей).

Виды использования памятников истории и культуры, а так же параметры и характеристики их изменений определяются в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

Ж-1 зона индивидуальной жилой застройки с приусадебными участками.

Основные виды разрешенного использования:

- Малоэтажная жилая застройка (индивидуальное жилищное строительство; размещение дачных домов и садовых домов) - размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей); выращивание плодовых, ягодных, овощных,

бахчевых или иных декоративных или сельскохозяйственных культур), размещение гаражей и подсобных сооружений;

- Приусадебный участок личного подсобного хозяйства - размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (дома, пригодные для постоянного проживания и высотой не выше трех надземных этажей), производство сельскохозяйственной продукции, размещение гаража и иных вспомогательных сооружений; содержание сельскохозяйственных животных.

Условно разрешенные виды использования:

- Обслуживание жилой застройки - размещение объектов недвижимости, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны Ж-1;

- Образование и просвещение - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению);

- Магазины - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

- Социальное обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат), размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа, размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам;

- Бытовое обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро);

- Здравоохранение - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению);

- Культурное развитие - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, устройство площадок для празднеств и гуляний, размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;

- Религиозное использование - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома), размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц,

паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) площадки;

- Банковская и страховая деятельность - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;

- Общественное питание - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

- Гостиничное обслуживание - размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Обслуживание автотранспорта - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;

- Коммунальное обслуживание - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

- Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.

Ж-2 зона малоэтажной жилой застройки.

Основные виды разрешенного использования:

- Блокированная жилая застройка - размещение жилого дома, не предназначенного для раздела на квартиры (жилой дом, пригодный для постоянного проживания, высотой не выше трех надземных этажей, имеющих общую стену с соседним домом, при общем количестве совмещенных домов не более десяти), разведение декоративных и плодовых деревьев, овощей и ягодных культур, размещение гаражей и иных вспомогательных сооружений;

- Среднеэтажная жилая застройка - размещение жилых домов, предназначенных для деления на квартиры, каждая из которых пригодна для постоянного проживания (жилые дома высотой не выше восьми надземных этажей, разделенных на две и более квартиры), благоустройство и озеленение, размещение подземных гаражей и автостоянок, обустройство спортивных и детских площадок, площадок отдыха, размещение объектов обслуживания жилой застройки во встроенных, пристроенных и встроенно-пристроенных помещениях многоквартирного дома, если общая

площадь таких помещений в многоквартирном доме не составляет более 20% общей площади помещений дома.

Условно разрешенные виды использования:

- Обслуживание жилой застройки - размещение объектов недвижимости, если их размещение связано с удовлетворением повседневных потребностей жителей, не причиняет вред окружающей среде и санитарному благополучию, не причиняет существенного неудобства жителям, не требует установления санитарной зоны, а площадь земельных участков под названными объектами не превышает 20% от площади территориальной зоны Ж-2;

- Магазины - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

- Социальное обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат), размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа, размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам;

- Бытовое обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро);

- Здравоохранение - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению);

- Культурное развитие - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, устройство площадок для празднеств и гуляний, размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;

- Религиозное использование - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома), размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища) площадки;

- Банковская и страховая деятельность - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;

- Общественное питание - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

- Гостиничное обслуживание - размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью

извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Обслуживание автотранспорта - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;
- Коммунальное обслуживание - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);
- Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.

Статья 50. Градостроительные регламенты. Общественно-деловые и коммерческие зоны.

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения удовлетворения бытовых, социальных и духовных потребностей человека.

Виды использования памятников истории и культуры, а также параметры и характеристики их изменений определяются в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

О-1 зона делового, общественного и коммерческого назначения.

Основные виды разрешенного использования:

- Социальное обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам социальной помощи (службы занятости населения, дома престарелых, дома ребенка, детские дома, пункты питания малоимущих граждан, пункты ночлега для бездомных граждан, службы психологической и бесплатной юридической помощи, социальные, пенсионные и иные службы, в которых осуществляется прием граждан по вопросам оказания социальной помощи и назначения социальных или пенсионных выплат), размещение объектов капитального строительства для размещения отделений почты и телеграфа, размещение объектов капитального строительства для размещения общественных некоммерческих организаций: благотворительных организаций, клубов по интересам;
- Бытовое обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро);

- Здравоохранение - Размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания гражданам медицинской помощи (поликлиники, фельдшерские пункты, больницы и пункты здравоохранения, родильные дома, центры матери и ребенка, диагностические центры, санатории и профилактории, обеспечивающие оказание услуги по лечению);
- Культурное развитие - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения в них музеев, выставочных залов, художественных галерей, домов культуры, библиотек, кинотеатров и кинозалов, устройство площадок для празднеств и гуляний, размещение зданий и сооружений для размещения цирков, зверинцев, зоопарков, океанариумов;
- Религиозное использование - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для отправления религиозных обрядов (церкви, соборы, храмы, часовни, монастыри, мечети, молельные дома), размещение объектов капитального строительства, предназначенных для постоянного местонахождения духовных лиц, паломников и послушников в связи с осуществлением ими религиозной службы, а также для осуществления благотворительной и религиозной образовательной деятельности (монастыри, скиты, воскресные школы, семинарии, духовные училища);
- Общественное управление - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов государственной власти, органов местного самоуправления, судов, а также организаций, непосредственно обеспечивающих их деятельность; размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения органов управления политических партий, профессиональных и отраслевых союзов, творческих союзов и иных общественных объединений граждан по отраслевому или политическому признаку;
- Обеспечение научной деятельности - размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;
- Ветеринарное обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека;
- Деловое управление - Размещение объектов капитального строительства с целью: размещения органов управления производством, торговлей, банковской, страховой деятельностью, а также иной управленческой деятельностью, не связанной с государственным или муниципальным управлением и оказанием услуг, а также с целью обеспечения совершения сделок, не требующих передачи товара в момент ее совершения между организациями, в том числе биржевая деятельность (за исключением банковской и страховой деятельности);
- Торговые центры, (торгово-развлекательные центры) - размещение объектов капитального строительства, общей площадью свыше 5000 кв. м с целью размещения одной или нескольких организаций, осуществляющих продажу товаров, и (или) оказание услуг в соответствии с содержанием видов разрешенного использования, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей торгового центра;
- Рынки - размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает

торговой площадью более 200 кв. м, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;

- Магазины - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

- Банковская и страховая деятельность - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые услуги;

- Общественное питание - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары);

- Гостиничное обслуживание - размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;

- Развлечения - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок, в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон;

- Обеспечение внутреннего правопорядка - размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Коммунальное обслуживание - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

- Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания;

- Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.

Условно разрешенные виды использования:

- Склады - размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и

нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов;

- Обслуживание автотранспорта - размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей.

О-2 зона образовательных и воспитательных учреждений.

Основные виды разрешенного использования:

- Образование и просвещение - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для воспитания, образования и просвещения (детские ясли, детские сады, школы, лицеи, гимназии, профессиональные технические училища, колледжи, художественные, музыкальные школы и училища, образовательные кружки, общества знаний, институты, университеты, организации по переподготовке и повышению квалификации специалистов и иные организации, осуществляющие деятельность по воспитанию, образованию и просвещению).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Коммунальное обслуживание - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

- Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиотелефонии, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания;

- Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.

О-3 зона спортивных сооружений.

Основные виды разрешенного использования:

- Спорт - размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря).

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Коммунальное обслуживание - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод

канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

- Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания;

- Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ.

*Предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства для должной территориальной зоны определяются в соответствии с:

- Сводом правил СП 42.13330.2011 (Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений. Актуализированная редакция СНиП 2.07.01-89*);
- Действующими нормативами градостроительного проектирования.

Статья 51. Градостроительные регламенты. Рекреационные зоны.

Обустройство мест для занятия спортом, физкультурой, пешими или верховыми прогулками, отдыха, наблюдения за природой, пикников, охоты, рыбалки и иной деятельности.

Р-1 зона парков, скверов, бульваров.

Основные виды разрешенного использования:

- Спорт - размещение объектов капитального строительства в качестве спортивных клубов, спортивных залов, бассейнов, устройство площадок для занятия спортом и физкультурой (беговые дорожки, спортивные сооружения, теннисные корты, поля для спортивной игры, автодромы, мотодромы, трамплины), в том числе водным (причалы и сооружения, необходимые для водных видов спорта и хранения соответствующего инвентаря);

- Природно-познавательный туризм - размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий;

- Гидротехнические сооружения - размещение гидротехнических сооружений, необходимых для эксплуатации водохранилищ (плотин, водосбросов, водозаборных, водовыпускных и других гидротехнических сооружений, судопропускных сооружений, рыбозащитных и рыбопропускных сооружений, берегозащитных сооружений);

- Охрана природных территорий - сохранение отдельных естественных качеств окружающей природной среды путем ограничения хозяйственной деятельности в данной зоне, в частности: создание и уход за запретными полосами, создание и уход за защитными лесами, в том числе городскими лесами, лесами в лесопарках, и иная хозяйственная

деятельность, разрешенная в защитных лесах, соблюдение режима использования природных ресурсов в заказниках, сохранение свойств земель, являющихся особо ценными;

- Поля для гольфа или конных прогулок - обустройство мест для игры в гольф или осуществления конных прогулок, в том числе осуществление необходимых земляных работ и вспомогательных сооружений.

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания;

- Коммунальное обслуживание - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

Условно разрешенные виды использования:

- Причалы для маломерных судов - размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов;

- Охота и рыбалка - обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.

- Магазины - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м ;

- Развлечения - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок, в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон;

- Общественное питание - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Р-2 зона экологических и природных ландшафтов.

Основные виды разрешенного использования:

- Общее пользование территории - размещение автомобильных дорог и пешеходных тротуаров в границах населенных пунктов, пешеходных переходов, парков, скверов, площадей, бульваров, набережных и других мест, постоянно открытых для посещения без взимания платы;

- Охота и рыбалка - обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы;
- Причалы для маломерных судов - размещение сооружений, предназначенных для причаливания, хранения и обслуживания яхт, катеров, лодок и других маломерных судов.

Условно разрешенные виды использования:

- Коммунальное обслуживание - Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);
- Магазины - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;
- Развлечения - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения: дискотек и танцевальных площадок, ночных клубов, аквапарков, боулинга, аттракционов, ипподромов, игровых автоматов (кроме игрового оборудования, используемого для проведения азартных игр) и игровых площадок, в игорных зонах также допускается размещение игорных заведений, залов игровых автоматов, используемых для проведения азартных игр, и игровых столов, а также размещение гостиниц и заведений общественного питания для посетителей игорных зон;
- Общественное питание - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Р-3 зона леса в составе земель лесного фонда.

Разрешенные виды использования лесных объектов устанавливаются в индивидуальном порядке в соответствии с Лесным кодексом Российской Федерации, значением, размерами и назначением объекта.

Р-4 зона туристических объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- Природно-познавательный туризм - размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий;
- Охота и рыбалка - обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.

Условно разрешенные виды использования:

- Коммунальное обслуживание - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в

частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

- Магазины - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

- Общественное питание - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары).

Статья 52. Градостроительные регламенты. Зоны производственного и коммунально-складского назначения.

Размещение объектов капитального строительства в целях создания сельскохозяйственных, лесоперерабатывающих и иных производственных предприятий.

Виды использования памятников истории и культуры, а так же параметры и характеристики их изменений определяются в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

П-1 зона размещения производственных, коммунально-складских и сельскохозяйственных объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- Легкая промышленность - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для производства тканей, одежды, электрических (электронных), фармацевтических, стекольных, керамических товаров и товаров повседневного спроса;

- Пищевая промышленность - размещение объектов пищевой промышленности, по переработке сельскохозяйственной продукции способом, приводящим к их переработке в иную продукцию (консервирование, копчение, хлебопечение), в том числе для производства напитков, алкогольных напитков и табачных изделий;

- Сельскохозяйственное использование – ведение сельского хозяйства;

- Склады - размещение сооружений, имеющих назначение по временному хранению, распределению и перевалке грузов (за исключением хранения стратегических запасов), не являющихся частями производственных комплексов, на которых был создан груз: промышленные базы, склады, погрузочные терминалы и доки, нефтехранилища и нефтеналивные станции, газовые хранилища и обслуживающие их газоконденсатные и газоперекачивающие станции, элеваторы и продовольственные склады, за исключением железнодорожных перевалочных складов;

- Транспорт - размещение различного рода путей сообщения и сооружений, используемых для перевозки людей или грузов либо передачи веществ;

- Обслуживание автотранспорта- размещение постоянных или временных гаражей с несколькими стояночными местами, стоянок, автозаправочных станций (бензиновых, газовых); размещение магазинов сопутствующей торговли, зданий для организации общественного питания в качестве придорожного сервиса, размещение

автомобильных моек и прачечных для автомобильных принадлежностей, мастерских, предназначенных для ремонта и обслуживания автомобилей;

- Обеспечение научной деятельности - размещение объектов капитального строительства для проведения научных исследований и изысканий, испытаний опытных промышленных образцов, для размещения организаций, осуществляющих научные изыскания, исследования и разработки (научно-исследовательские институты, проектные институты, научные центры, опытно-конструкторские центры, государственные академии наук, в том числе отраслевые), проведения научной и селекционной работы, ведения сельского и лесного хозяйства для получения ценных с научной точки зрения образцов растительного и животного мира;

Вспомогательные виды разрешенного использования:

- Бытовое обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания населению или организациям бытовых услуг (мастерские мелкого ремонта, ателье, бани, парикмахерские, прачечные, похоронные бюро);

- Гостиничное обслуживание - размещение гостиниц, пансионатов, домов отдыха, не оказывающих услуги по лечению, а также иных зданий, используемых с целью извлечения предпринимательской выгоды из предоставления жилого помещения для временного проживания в них;

- Общественное питание - размещение объектов капитального строительства в целях устройства мест общественного питания за плату (рестораны, кафе, столовые, закусочные, бары)отдельно стоящие объекты бытового обслуживания;

- Коммунальное обслуживание - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг).

Условно разрешенные виды использования:

- Обеспечение внутреннего правопорядка - размещение объектов капитального строительства, необходимых для подготовки и поддержания в готовности органов внутренних дел и спасательных служб, в которых существует военизированная служба; размещение объектов гражданской обороны, за исключением объектов гражданской обороны, являющихся частями производственных зданий;

- Банковская и страховая деятельность - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для размещения организаций, оказывающих банковские и страховые;

- Магазины - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м;

- Рынки - размещение объектов капитального строительства, сооружений, предназначенных для организации постоянной или временной торговли (ярмарка, ярмарка-выставка, рынок, базар), с учетом того, что каждое из торговых мест не располагает торговой площадью более 200 кв. м, размещение гаражей и (или) стоянок для автомобилей сотрудников и посетителей рынка;

- Ветеринарное обслуживание - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для оказания ветеринарных услуг, временного содержания или разведения животных, не являющихся сельскохозяйственными, под надзором человека.

Статья 53. Градостроительные регламенты. Зоны инженерной инфраструктуры.

Размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения инженерной инфраструктурой.

Виды использования памятников истории и культуры, а так же параметры и характеристики их изменений определяются в соответствии с законодательством об объектах культурного наследия.

И-1 зона размещения производственных, коммунально-складских и сельскохозяйственных объектов.

Основные виды разрешенного использования:

- Коммунальное обслуживание - размещение объектов капитального строительства в целях обеспечения населения и организаций коммунальными услугами, в частности: поставка воды, тепла, электричества, газа, предоставление услуг связи, отвод канализационных стоков, очистка и уборка объектов недвижимости (котельные, водозаборы, очистные сооружения, насосные станции, водопроводы, линии электропередачи, трансформаторные подстанции, газопроводы, линии связи, телефонные станции, канализация, стоянки, гаражи и мастерские для обслуживания уборочной и аварийной техники, мусоросжигательные и мусороперерабатывающие заводы, полигоны по захоронению и сортировке бытового мусора и отходов, места сбора вещей для их вторичной переработки, а также здания или помещения, предназначенные для приема населения и организаций в связи с предоставлением им коммунальных услуг);

- Связь - размещение объектов связи, радиовещания, телевидения, включая воздушные радиорелейные, надземные и подземные кабельные линии связи, линии радиофикации, антенные поля, усилительные пункты на кабельных линиях связи, инфраструктуру спутниковой связи и телерадиовещания.

Статья 54. Градостроительные регламенты. Зоны специального назначения.

С-1 зона кладбищ.

Основные виды разрешенного использования:

- Ритуальная деятельность - размещение кладбищ, крематориев и мест захоронения, размещение соответствующих культовых сооружений.

Условно разрешенные виды использования:

- Магазины - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Статья 54. Градостроительные регламенты. Зоны сельскохозяйственного назначения.

СХ-1 зона сельскохозяйственного использования.

Основные виды разрешенного использования:

- Растениеводство - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с выращиванием сельскохозяйственных культур;
- Животноводство - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с производством продукции животноводства, в том числе сенокошение, выпас сельскохозяйственных животных, разведение племенных животных, производство и использование племенной продукции (материала), размещение зданий, сооружений, используемых для содержания и разведения сельскохозяйственных животных, производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции;
- Пчеловодство - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, по разведению, содержанию и использованию пчел и иных полезных насекомых, размещение ульев, иных объектов и оборудования, необходимого для пчеловодства и разведения иных полезных насекомых, размещение сооружений, используемых для хранения и первичной переработки продукции пчеловодства;
- Рыбоводство - осуществление хозяйственной деятельности, связанной с разведением и (или) содержанием, выращиванием объектов рыбоводства (аквакультуры); размещение зданий, сооружений, оборудования, необходимых для осуществления рыбоводства (аквакультуры);
- Питомники - выращивание и реализация подроста деревьев и кустарников, используемых в сельском хозяйстве, а также иных сельскохозяйственных культур для получения рассады и семян; размещение сооружений, необходимых для указанных видов сельскохозяйственного производства;
- Обеспечение сельскохозяйственного производства - размещение машинно-транспортных и ремонтных станций, ангаров и гаражей для сельскохозяйственной техники, амбаров, водонапорных башен, трансформаторных станций и иного технического оборудования, используемого для ведения сельского хозяйства.

СХ-2 зона участков личного подсобного хозяйства.

Основные виды разрешенного использования:

- Садоводство - осуществление хозяйственной деятельности, в том числе на сельскохозяйственных угодьях, связанной с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур;
- Ведение личного подсобного хозяйства на полевых участках - производство сельскохозяйственной продукции без права возведения объектов капитального строительства.

Условно разрешенные виды использования:

- Природно-познавательный туризм - размещение баз и палаточных лагерей для проведения походов и экскурсий по ознакомлению с природой, пеших и конных прогулок, устройство троп и дорожек, размещение щитов с познавательными сведениями об окружающей природной среде, осуществление необходимых природоохранных и природовосстановительных мероприятий;
- Охота и рыбалка - обустройство мест охоты и рыбалки, в том числе размещение дома охотника или рыболова, сооружений, необходимых для восстановления и поддержания поголовья зверей или количества рыбы.

- Магазины - размещение объектов капитального строительства, предназначенных для продажи товаров, торговая площадь которых составляет до 5000 кв. м.

Статья 55. Описание ограничений использования земельных участков и объектов капитального строительства.

1. Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования территории и на карте ограничений использования территории, определяется:

а) градостроительными регламентами, определенными применительно к соответствующим территориальным, обозначенным на карте градостроительного зонирования территории с учетом ограничений, определенных настоящей статьей и указанных на карте ограничений использования территории;

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

2. Земельные участки и иные объекты недвижимости, которые расположены в пределах зон, обозначенных на карте градостроительного зонирования и на карте ограничений использования территории, чьи характеристики не соответствуют ограничениям, установленным законами, иными нормативными правовыми актами применительно к санитарно-защитным зонам, водоохранным зонам, иным зонам ограничений, являются объектами недвижимости, несоответствующими настоящим Правилам, в случае, если использование таковых земельных участков и объектов капитального строительства опасно для жизни или здоровья человека и для окружающей среды.

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

Федеральный закон от 10.01.2002 г. № 7-ФЗ «Об охране окружающей среды»;

Федеральный закон от 30.03.1999 г. № 52-ФЗ «О санитарно-эпидемиологическом благополучии населения»;

Водный кодекс Российской Федерации;

Федеральный закон от 14.03.1995 г. № 33-ФЗ «Об особо охраняемых природных территориях»;

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

Санитарно-эпидемиологические правила и нормативы (СанПиН) 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения»;

Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей";

Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";

Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей".

Для земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в санитарно-защитных зонах производственных и транспортных предприятий, объектов коммунальной и инженерно-транспортной инфраструктуры, коммунально-складских объектов, очистных сооружений, иных объектов устанавливаются режим территории санитарно-защитной зоны согласно СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в санитарно-защитной зоне, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов».

5. Водоохранные зоны выделяются в целях:

- предупреждения и предотвращения микробного и химического загрязнения поверхностных вод;

- предотвращения загрязнения, засорения, заиления и истощения водных объектов;

- сохранения среды обитания объектов водного, животного и растительного мира.

Для земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в водоохраных зонах рек и иных водных объектов, включая государственные памятники природы регионального значения, режим использования в соответствии с Водным кодексом Российской Федерации.

6. Охранные зоны объектов инженерной инфраструктуры выделяются в целях:

- безопасной эксплуатации данных объектов;

- предотвращения чрезвычайных ситуаций, возникших вследствие аварий на опасных объектах инженерной инфраструктуры.

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах объектов инженерной инфраструктуры, осуществляется в соответствии с требованиями следующих нормативно-правовых актов:

- Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон";

- Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей";

- Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации";

- Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей";

- СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

7. Зоны санитарной охраны (далее-ЗСО).

Основной целью создания и обеспечения режима в ЗСО является санитарная охрана от загрязнения источников водоснабжения и водопроводных сооружений, а также территорий, на которых они расположены.

Использование земельных участков и иных объектов недвижимости, расположенных в охранных зонах объектов инженерной инфраструктуры, осуществляется в соответствии с требованиями СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения».

Используемые нормативные документы:

1. Градостроительный кодекс Российской Федерации от 29.12.2004 г. № 190-ФЗ.
2. Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 г. № 136-ФЗ.
3. Водный кодекс Российской Федерации от 03.06.2006 г. № 74-ФЗ.
4. Федеральный закон от 25.12.2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации».
5. Федеральный закон от 25.10.2001 г. № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации».
6. Федеральный закон от 06.10.2003 г. № 131-ФЗ «Об общих принципах организации местного самоуправления в Российской Федерации».
7. Федеральный закон от 22.07.2008 г. № 123-ФЗ «Технический регламент о требованиях пожарной безопасности».
8. Приказ Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.09.2014 г. № 540 «Об утверждении классификатора видов разрешенного использования земельных участков».
9. Закон Республики Коми от 24.07.2014 г. № 106/2014-03 «О перераспределении полномочий между органами местного самоуправления муниципальных образований Республики Коми и органами государственной власти Республики Коми».
10. Закон Республики Коми от 24.07.2014 г. № 107/2014-03 «О наделении органов местного самоуправления муниципальных образований Республики Коми отдельными государственными полномочиями Республики Коми».
11. СанПиН 2.2.1/2.1.1.1200-03 «Санитарно-защитные зоны и санитарная классификация предприятий, сооружений и иных объектов», приняты и введены в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 25.09.2007 № 74.
12. СанПиН 2.1.4.1110-02 «Зоны санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения», приняты и введены в действие Постановлением Главного государственного санитарного врача РФ от 14 марта 2002 г. № 10.
13. Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон".
14. Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. № 878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей".
15. Постановление Правительства РФ от 9 июня 1995 г. № 578 "Об утверждении Правил охраны линий и сооружений связи Российской Федерации".
16. СП 34.13330.2012 «Автомобильные дороги», утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 30 июня 2012 г. № 266 и введен в действие с 01 июля 2013 г.
17. Приказ Минстроя РФ от 17.08.1992 № 197 "О типовых правилах охраны коммунальных тепловых сетей".
18. СП 51.13330.2011 «Защита от шума», утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 28 декабря 2010 г. № 825 и введен в действие с 20 мая 2011 г.
19. СП 52.13330.2011 «Естественное и искусственное освещение», утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 27 декабря 2010 г. № 783 и введен в действие с 20 мая 2011 г.
20. СП 42.13330.2011 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений», утвержден приказом Министерства регионального развития Российской Федерации (Минрегион России) от 28 декабря 2010 г. № 820 и введен в действие с 20 мая 2011 г.

21. Методические рекомендации по разработке схем зонирования территории городов. МДС 30-1.99, рассмотрены и одобрены секциями «Градостроительство» и «Архитектура» Научно-технического Совета Госстроя России (протокол от 10 июня 1999 г. № 01-НС-15/7).